

Del Hus i Danmark

Præsentation
24. november 2026

EFFEKT VIGØR. DELHUS

Med støtte fra DREYERSFOND

Delehuse indgår i det politiske grundlag for Firkløverregeringen 2026. Men hvorfor ville det være en god idé med delehuse – hvad er det overhovedet? Og hvad kunne vi med fordel iværksætte på nationalt plan for at understøtte at flere deler og opdeler huse? Det forsøger denne præsentation at give svar på.

Del Hus i Danmark er resultatet af en grundig analyse af lovgivning og praksis samt dialog med politikere og embedsværk på kommunalt og nationalt niveau.

Målgruppen for præsentationen er politikere i Folketinget og embedsværk ved ministerier og styrelser. Alle er velkomne til at bruge indhold og slides i egne præsentationer med korrekt kreditering.

Præsentationen er udarbejdet af EFFEKT arkitekter v/ Otto Hallstrup, Kasper Ellegaard og Sinus Lynge,
og af DelHus/Vigør v/ Louise Heebøll med støtte fra Dreyers Fond.

Indhold

1 | Hvorfor dele hus?

2 | Hvad er delehuse?

3 | Hvad er potentialet?

4 | Hvad er næste skridt?

Mere om delehuse

EFFEKT og DelHus/Vigør har allerede udgivet to publikationer om delehuse. Find dem her.

www.effekt.dk/delhus |

www.vigor.studio | www.delhus.dk



Del Hus Vidensprojekt, 2024
Med støtte fra Bevar Mere



Del Hus i Kommunen, 2025
Med støtte fra Bevar Mere

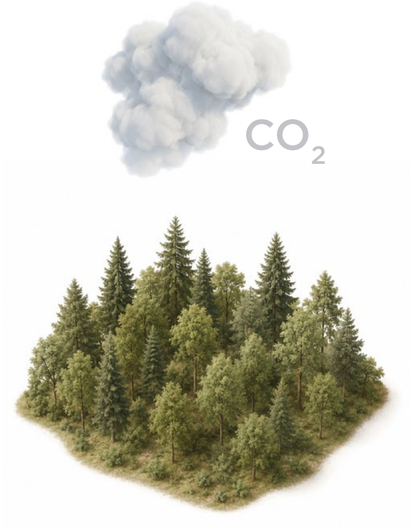


1 | Hvorfor dele hus?



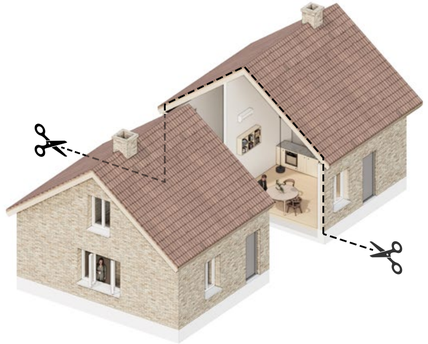
Boligkrise

+



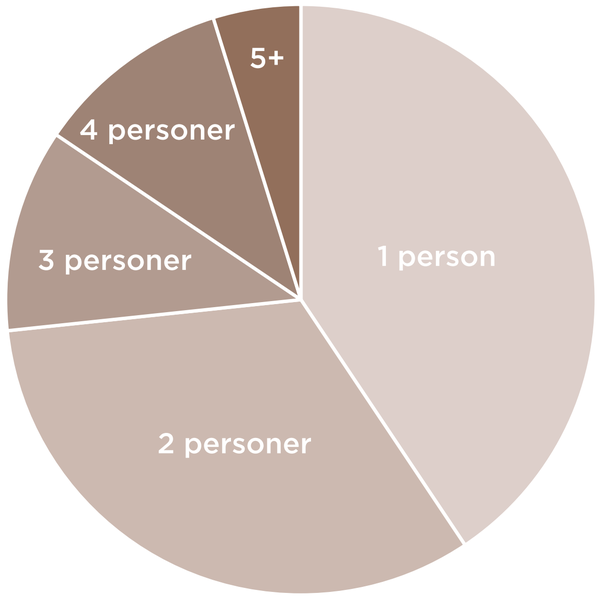
Klima- og
ressourcekrise

=

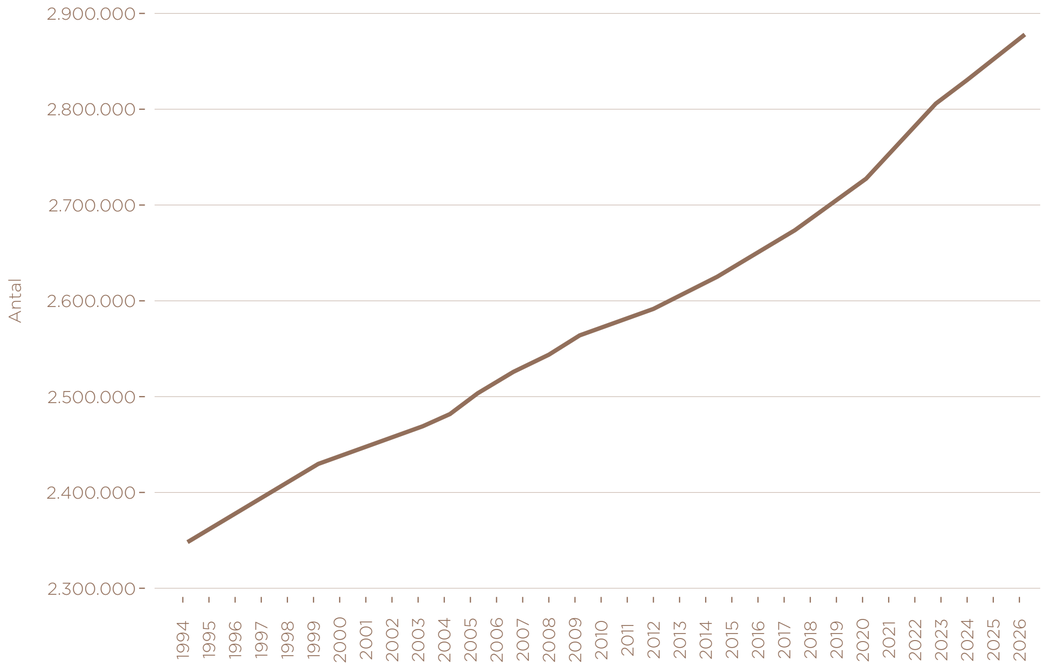


Delehuse

Hvorfor skal vi dele huse?



Fordeling af husstandsstørrelser

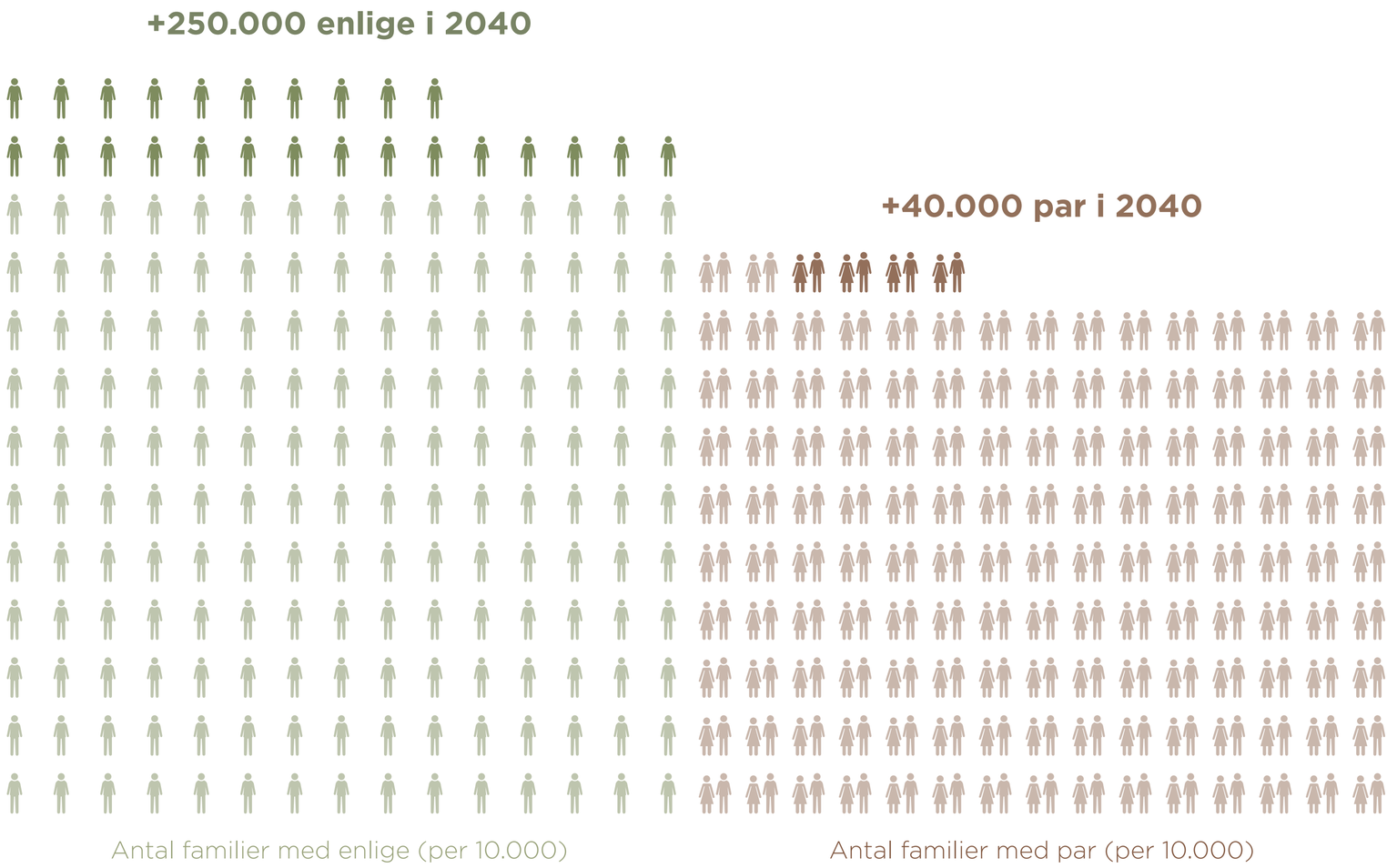


Udvikling i antal husstande i Danmark

Vi mangler boliger

Med den demografiske udvikling i Danmark i retningen af flere ældre og singler, bor vi mere alene. Men vores eksisterende huse er store - bygget til familier. Dette mismatch mellem huse og beboere, skaber behov for flere boliger.

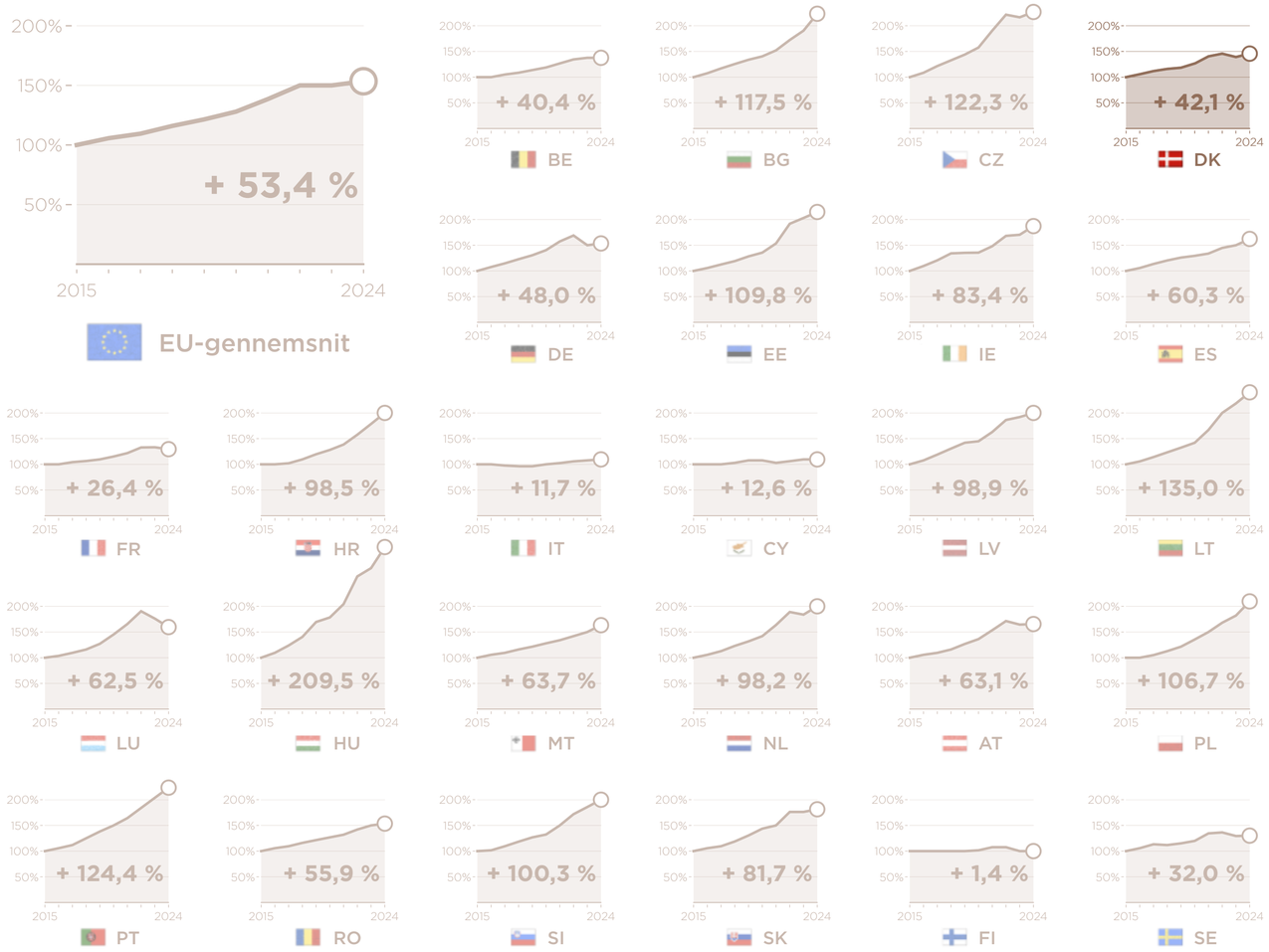
Husstandsstørrelser: Statistikbanken om Boliger FAM55N
Antal husstande: Danmarks Statistik



Seks nye enlige for hvert nyt par = flere små boliger

Udviklingen peger på, at vi frem mod 2040 fortsat bliver flere husstande bestående af enlige i sammenligning med husstande bestående af par.

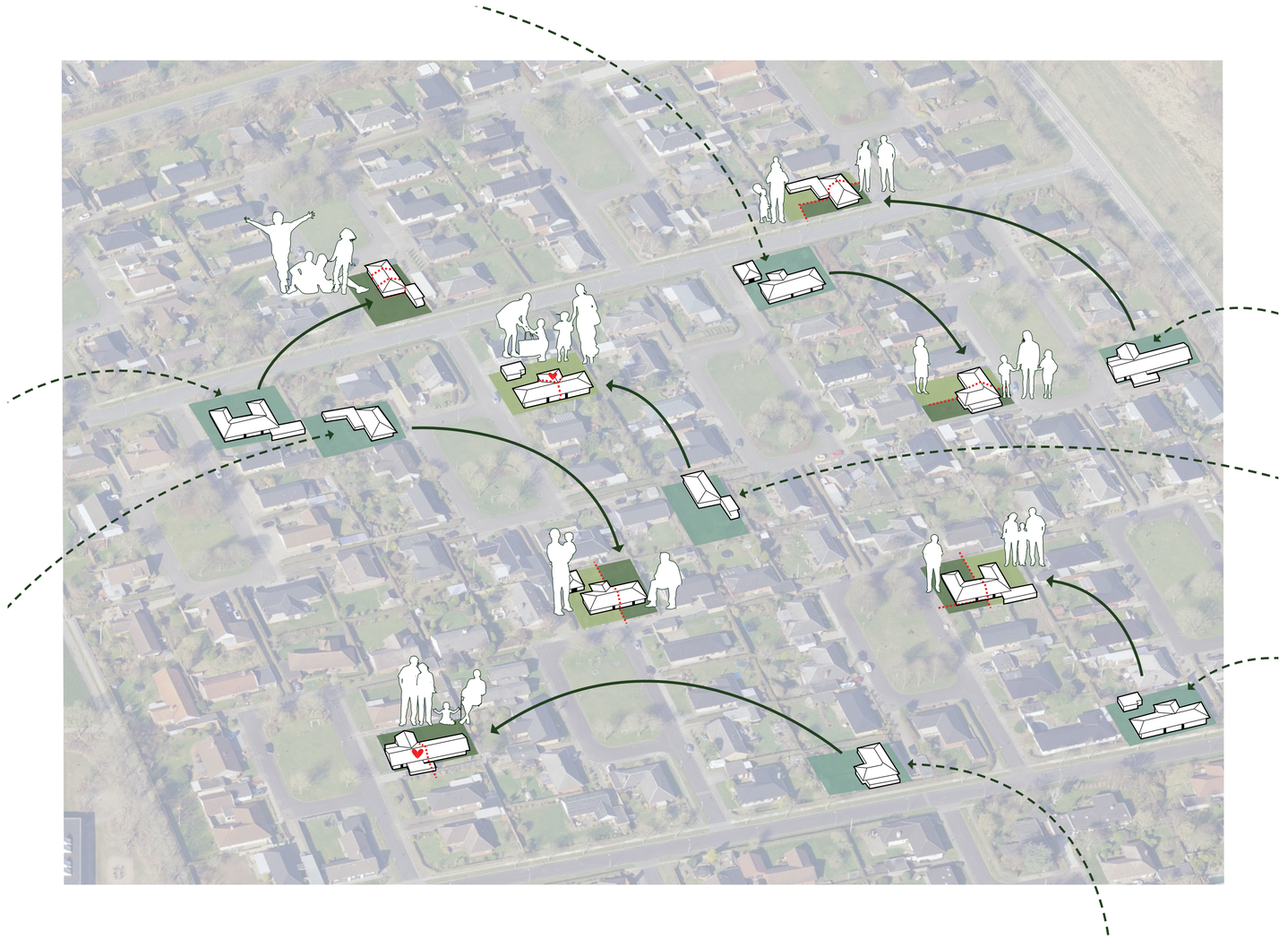
https://cdn.dreamgruppen.dk/dream/media/9686/demografisociooekonomiboligstrukturdanskekommuner.pdf



Mismatch mellem demografi og boliger

Tendensen ser på tværs af Europa og Verden og afspejler sig i prisstigninger. Fra 2015-2024 steg danske boligpriser med ca. 42%, og på tværs af Europa er priserne steget med over 50% i gennemsnit.

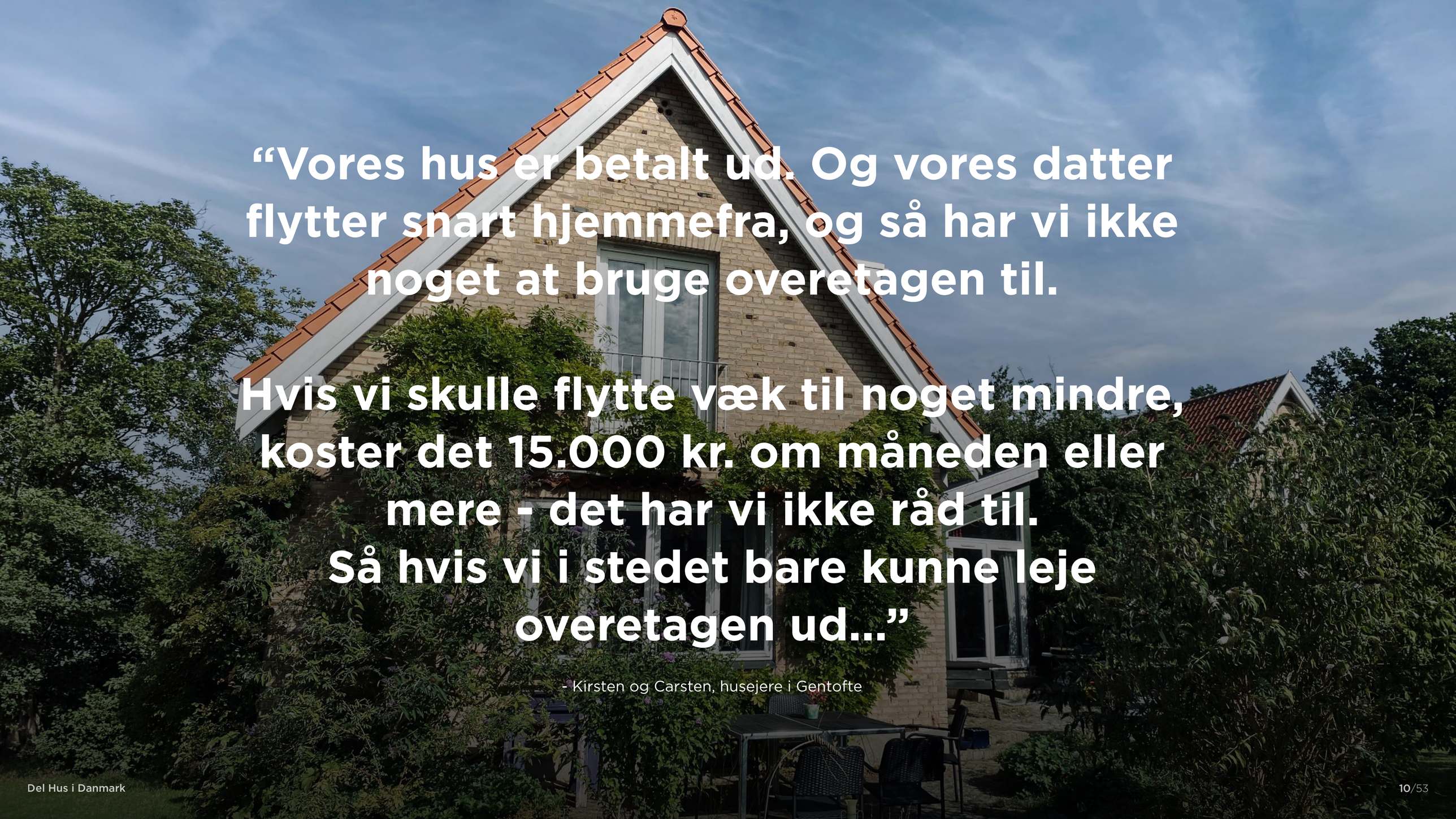
https://www.europarl.europa.eu/topics/da/article/20241014STO24542/boligkrisen-de-stigende-priser-og-eu-s-reaktion-pa-dem



‘Rightsizing’ kan frigive boliger – men hvad er nøglen?

60 % af parcelhusene har kun én eller to beboere. Hvis man skifter boligform væk fra det store familiehus, når børnene flytter hjemmefra, kan det frigøre tusindvis af boligkvadratmeter. - Måske uden af flytte væk.

https://realdania.dk/nyhedsoverblik/nyheder/2026/07/emptynesters-kan-vaere-med-til-at-loese-stor-boligudfordring



“Vores hus er betalt ud. Og vores datter flytter snart hjemmefra, og så har vi ikke noget at bruge overetagen til.

Hvis vi skulle flytte væk til noget mindre, koster det 15.000 kr. om måneden eller mere - det har vi ikke råd til.
Så hvis vi i stedet bare kunne leje overetagen ud...”

- Kirsten og Carsten, husejere i Gentofte

ca. 380.000 parcelhuse vil komme i overskud i fremtiden, hvis man kigger på boligbehov.



... og samme undersøgelse viser et **behov for ca. 185.000 flere rækkehuse** i DK

Boligbehovet ændrer sig

Exometrics rapport fra 2023 peger på et markant dyk i behovet for parcelhuse i de næste 20-30 år. Særligt stigningen i den ældre befolkning øger behovet for kompakte og overkommelige boliger.

https://exometric.com/vores-kompetencer/kommuneplanlaegning/

Lad os omdanne nogle af parcelhusene til rækkehuse!



Boligbehovet ændrer sig

Exometrics rapport fra 2023 peger på et markant dyk i behovet for parcelhuse i de næste 20-30 år. Særligt stigningen i den ældre befolkning øger behovet for kompakte og overkommelige boliger.

https://exometric.com/vores-kompetencer/kommuneplanlaegning/

Byggeri står alene for...



af Danmarks samlede
CO_2-aftryk

11,7 mio. ton CO_2e om året (2024)



af Danmarks samlede
materialeforbrug

ca. 47 mio. ton om året
– ca. 8 ton pr. dansker

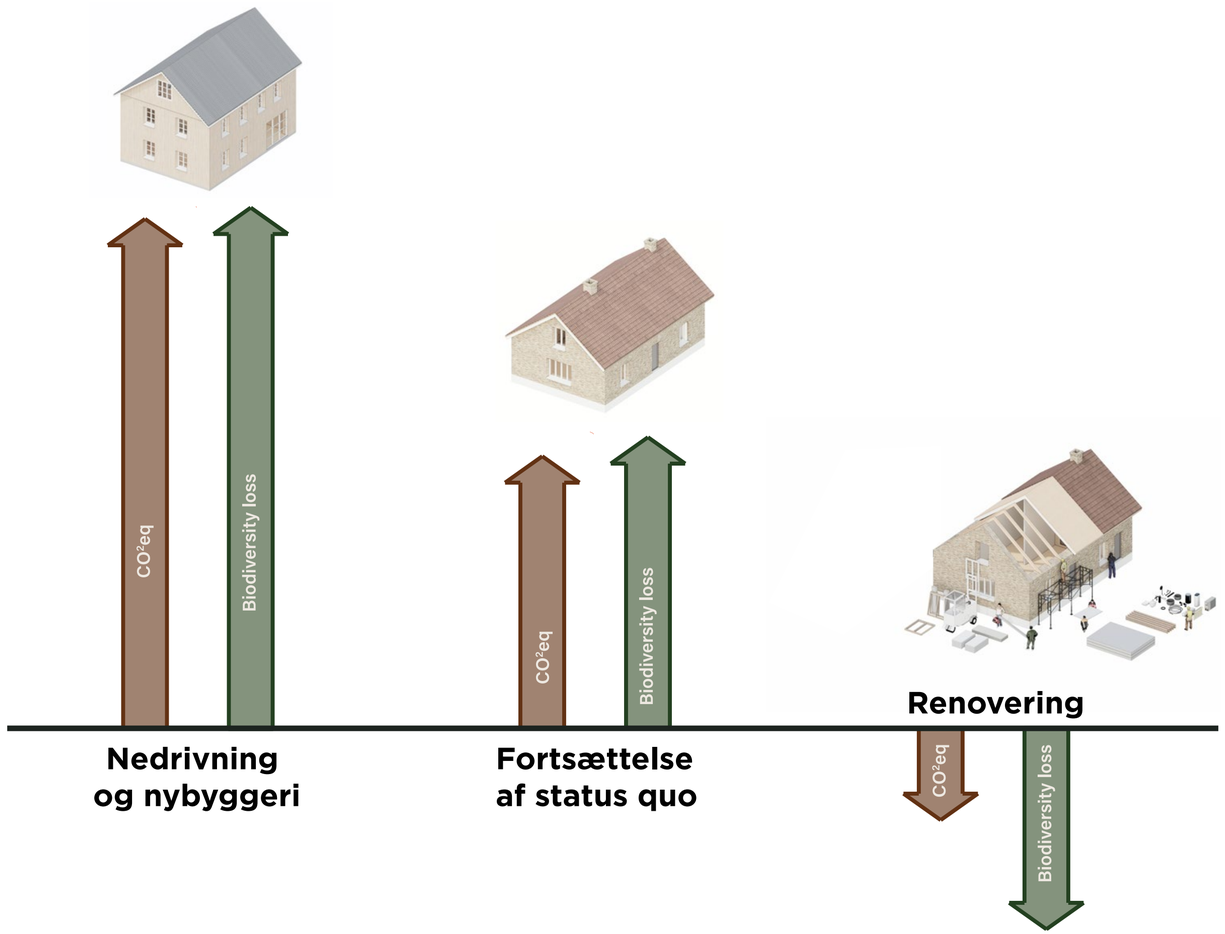


af Danmarks samlede
affaldsmængde

ca. 5,2 mio. ton om året (2022)

Byggeriet bidrager stort til klima- og ressourcekrisen

CO_2: Reduction Roadmap (okt. 2026), Vejen Tilbage
Materialer: ATV/CSR.dk (2026): ca. 32 % af Danmarks materialeaftryk · Danmarks Statistik (2026): materialeaftryk 148 mio. ton (2024) · tonnage er egen beregning
Affaldsmængde: Miljøstyrelsen, Affaldsstatistik 2022 via DAKOFA: bygge og anlæg 43 % af 12,2 mio. ton

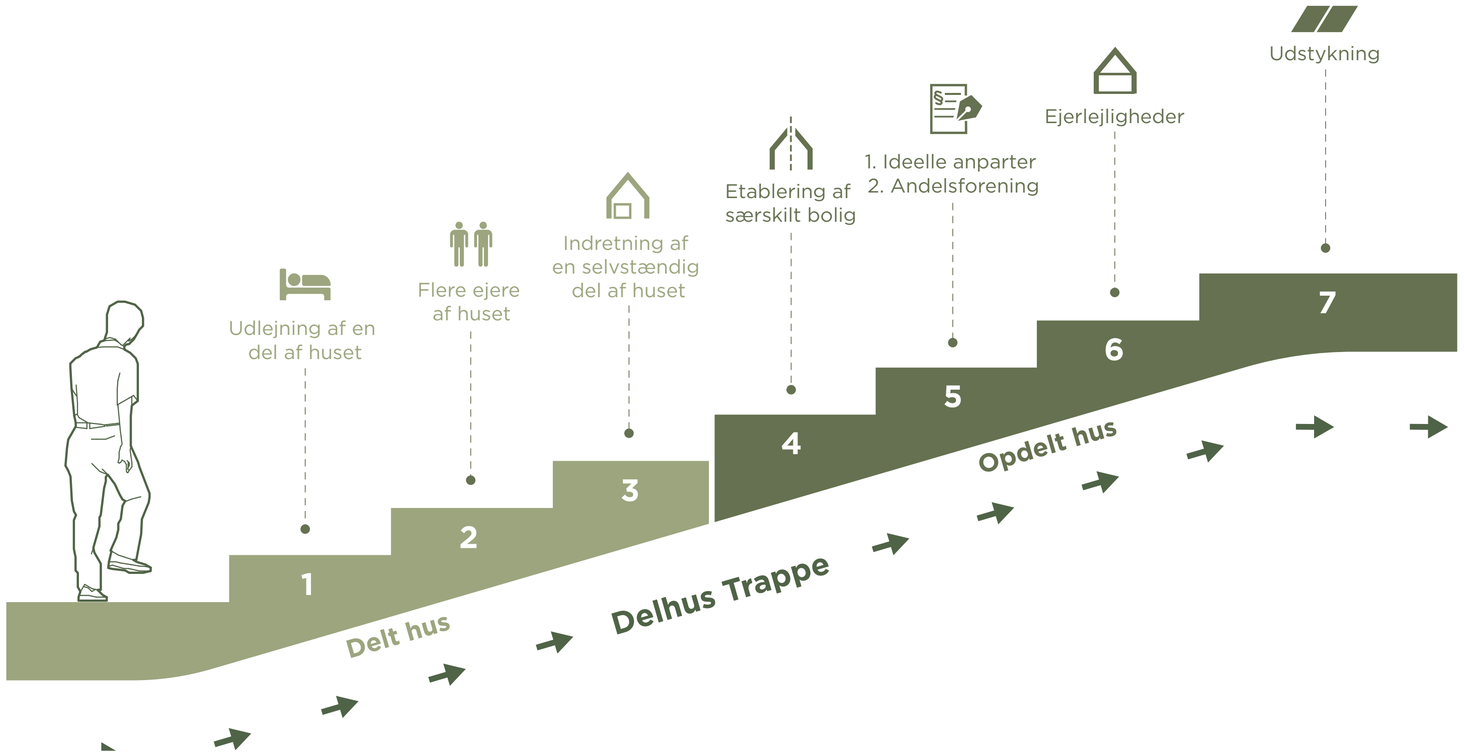


Det grønneste byggeri er det, vi ikke behøver at bygge

Når enfamiliehuse deles og opdeles, skabes flere boliger uden nyt byggeri – uden spredning ud i landskabet og uden mere opvarmet areal. Samtidig giver det incitament til energirenovering som sparer på klimaregnskabet.

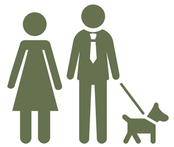


2 | Hvad er delehuse?



Hvad er delehuse?

Opdelingstrappen viser forskellige grader af opdeling og tilsvarende beretter den om, hvordan man støder på en stigende grad af forhindringer jo højere oppe på trappen, man kommer.



Emptynesters

Huset er blevet for stort, efter børnene er flyttet hjemmefra. De ønsker at blive i området, men ville gerne bo mere kompakt og overkommeligt.



Unge

Har ikke råd til egen bolig alene og vil gerne gå sammen med flere om at købe eller leje et hus eller en gård.



Nyligt fraskilte

Skal (gen-)etablere sig boligmæssigt efter en skilsmisse. Af hensyn til børnene har de brug for at blive i lokalområdet.



Unge familier

Børnefamilier, der får brug for mere plads. De vil gerne finde gode, trygge rammer for børnene, og budgettet rækker længere, hvis flere går sammen om det.



Generationshuse

Bedsteforældre og voksne børn med egne børn bor sammen på tværs af generationer.



Singler

Søger fællesskab frem for at bo alene - samme målgruppe som efterspørger (senior-)bofællesskaber.



Sammenbragte familier

To voksne, som hver har egne børn, ønsker at flytte sammen og skabe en fælles familie - ofte med behov for plads til hver sin gruppe af børn samt fælles rum for den nye husstand.

Arketyper

Syv forskellige livssituationer med samme ønske – fællesskab, fleksibilitet og muligheden for at (sam-)eje og bo i et hus.

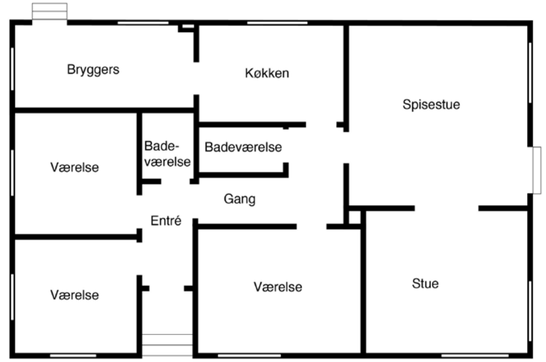


Sammenbragte familier

To voksne, som hver har egne børn, ønsker at flytte sammen og skabe en fælles familie - ofte med behov for plads til hver sin gruppe af børn samt fælles rum for den nye husstand.

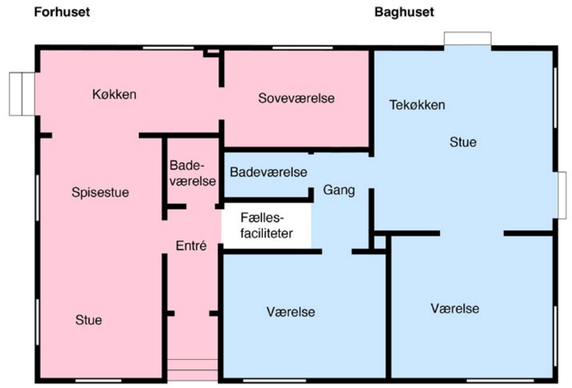


Tilbygget bungalow i Hvidovre fra 1936



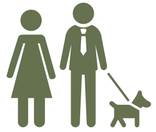


Købt i 2023 og omdannet til delehus for sammenbragt familie



Eksemplet – der kickstartede DelHus

Louise (initiativtager på DelHus) købte et hus med henblik på at dele det op. Undervejs mødte hun Morten.
Nu deler de to hus men har også hvert sit:
- Louise (+ datter) bor i Baghuset og Morten i Forhuset.



Emptynesters

Huset er blevet for stort, efter børnene er flyttet hjemmefra. De ønsker at blive i området, men ville gerne bo mere kompakt og overkommeligt.







Tre huse i Gentofte, hvis ejere ønsker at omdanne til delehuse

Ønsker ikke at flytte fra området

Børnene er flyttet hjemmefra eller gør det snart

Ønsker at de mange kvadratmeter bliver brugt godt

Ønsket om fællesskab og at være noget for nogen, kunne gøre gavn

Ønsker/har brug for ekstra økonomi via lejeindtægt/ Huset er betalt ud og har ikke råd til at flytte til andet, da det ville sætte boligudgifterne pr. md. op

Relateret til pension og nedgang i indtægt, planlægning af den tredje alder

Eksempler

Hvad sker der, når vi bliver ældre, og huset bliver svært at overkomme alene. Hos landets husejere er der et stort ønske om at blive boende. Måske er løsningen at dele hus med andre.

Note: Eksempler fra Bevar Meres rådgivningstilbud boligere, som gerne vil dele hus. DelHus, Atterhjem, ARK OIE



Delehus i ét plan



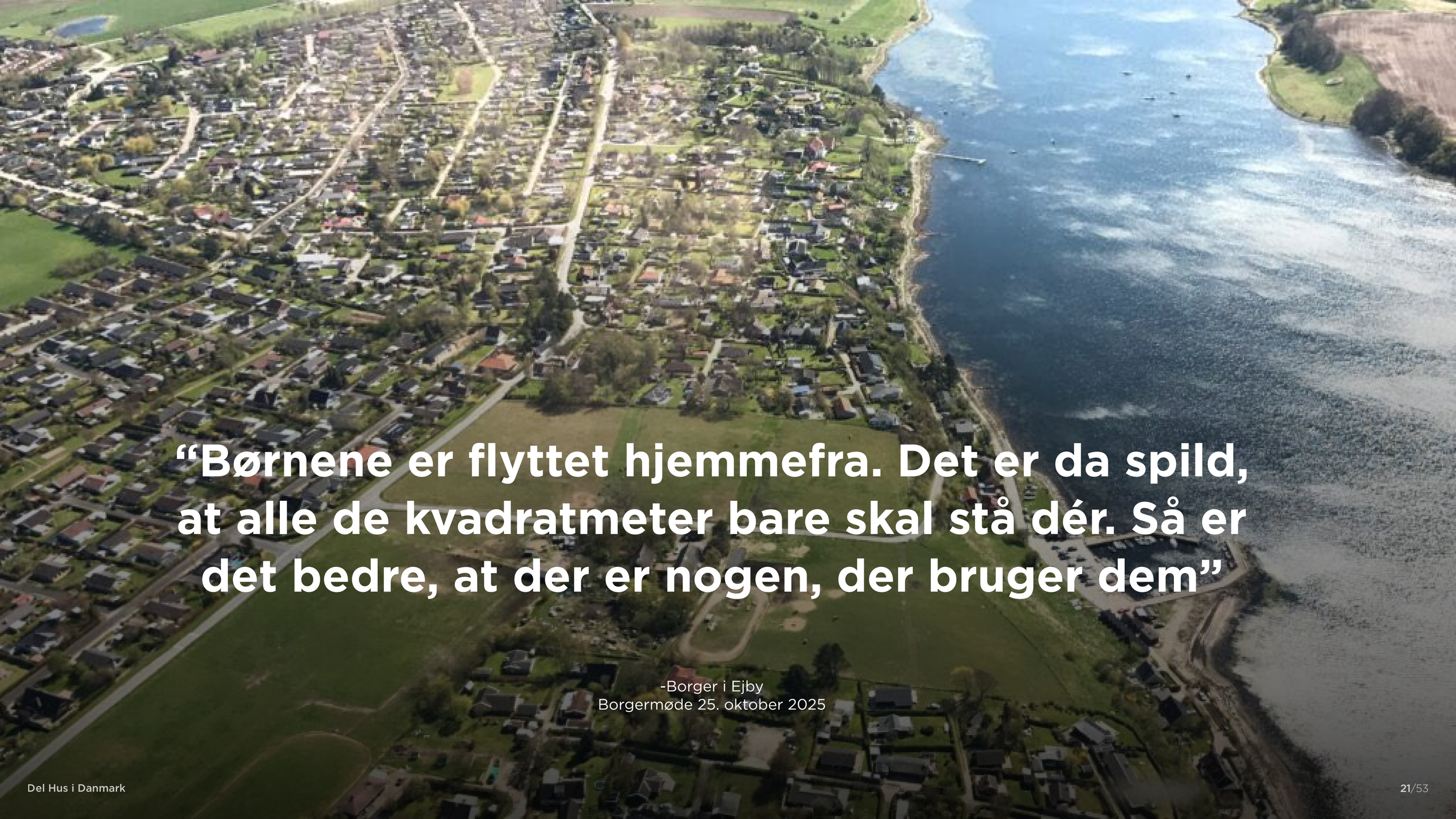
Delehus i to plan



Delt gård

Bygningsscenarier

Set ud fra et byggeteknisk perspektiv lader de forskellige huse sig forholdsvist nemt dele – og opdelingen kan fungere som en kærkommen renovering og opdatering.



“Børnene er flyttet hjemmefra. Det er da spild, at alle de kvadratmeter bare skal stå dér. Så er det bedre, at der er nogen, der bruger dem”

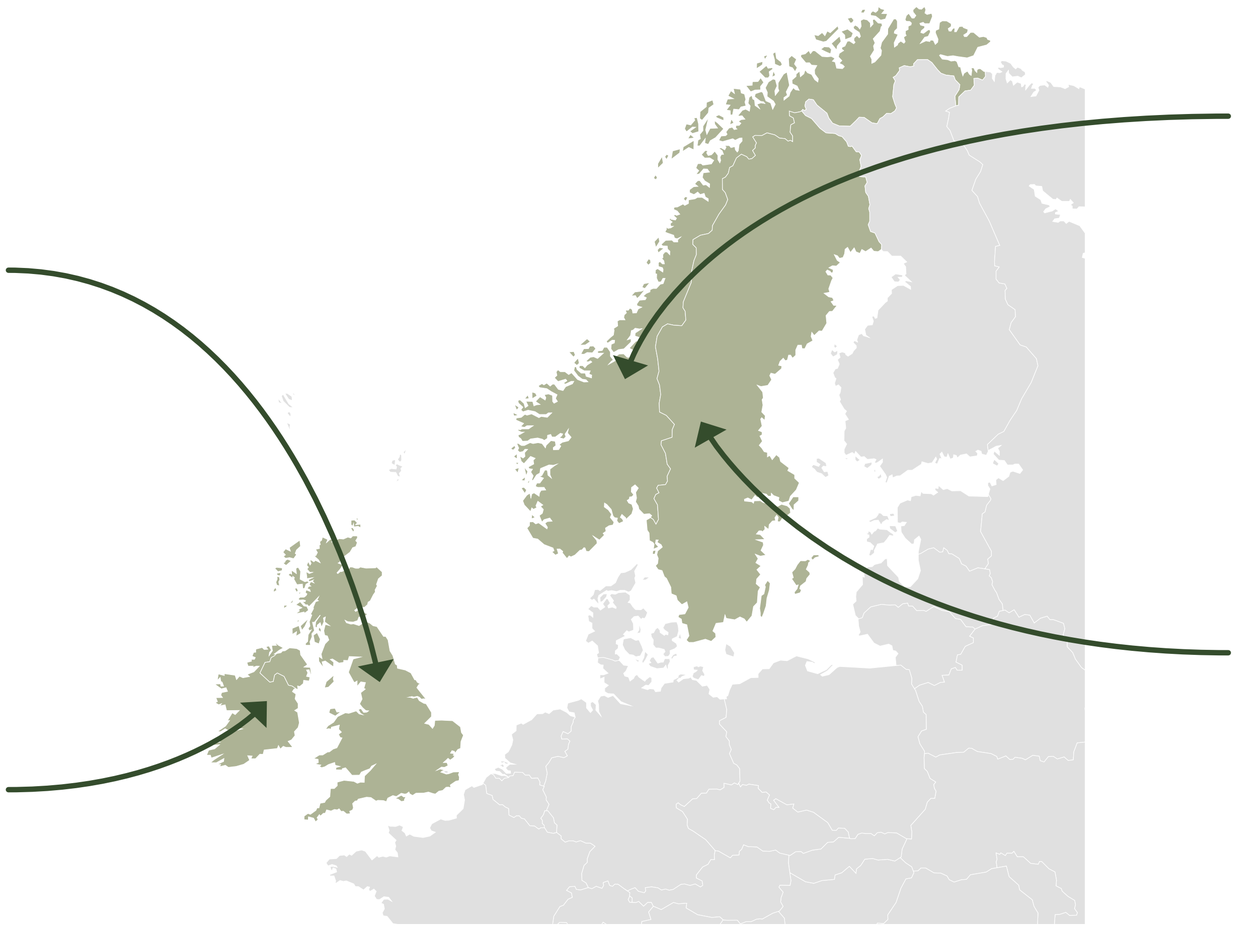
-Borger i Ejby
Borgermøde 25. oktober 2025

England har siden 2013 tilladt, at kontorbygninger omdannes til boliger uden almindelig plangodkendelse og uden prøvelse af boligkvaliteten.

Resultatet er, at der er etableret mange boliger med særledes ringe boligkvaliteter - nogle boliger har fx ingen vinduer. Lempelser skaber altså flere boliger, men kvalitetskrav skal følge med, hvis det også skal blive til ordentlige boliger.

Irland har fra 27. juli 2026 tilladt én ekstra selvstændig bolig i et eksisterende hus uden plangodkendelse – mod en orientering fjorten dage før, et mindsteareal på 32 m^2 og fuld overholdelse af byggereglerne.

Effekten kendes endnu ikke.



Norge har siden 2016 tilladt, at man kan etablere en ekstra bolig med lempede tekniske krav på sokkelplan i sit enfamiliehus.

Resultatet er, at omkring 30 procent af Norges udlejede boliger i dag er såkaldte “sokkelleiligheter”, hvor boligejeren, som dermed er udlejer, bor i samme hus.

Sverige har siden 2014 givet ret til at indrette én ekstra bolig i et eksisterende enfamiliehus uden byggetilladelse og uden arealgrænse.

Effekten har dog været beskeden, givetvis fordi der forsat er usikkerhed og barrierer omkring de tekniske krav og økonomien. Det er ikke altså nok at fjerne tilladelseskravet alene.

Erfaringer fra andre lande

Lignende tiltag er allerede igangsat andre steder i Europa. Erfaringerne indtil videre varierer. Meget afhænger af, om tiltagene er tilstrækkelige til at sætte opdelinger i gang i stor skala og om den fornødne kvalitet af boligerne følger med.

Boverket. (2026). https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/inreda-ytterligare-en-bostad/
Clifford, B., Canelas, P., Ferm, J., Livingstone, N., Ricketts, A., & Werner, J. (2020). https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/902220/Research_report_quality_PDR_homes.pdf
Norges offentlige utredninger. (2024). NOU 2024: 19 Ny boligleielov. Kommunal- og distriktsdepartementet. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2024-19/id3059742/
Department of Housing, Local Government and Heritage. (2026). https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/circulars/planning-and-development-exempted-development-act-of-2000-regulations-2026/



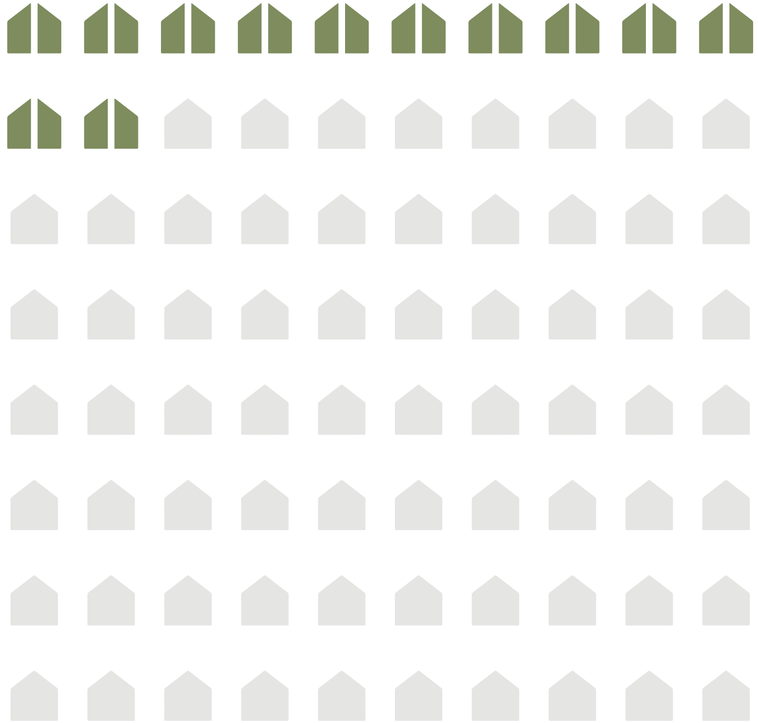
3 | Hvad er Potentialet?

Hvor mange huse ville vi skulle dele, hvis vi skal have hjem nok til alle?

Vi får ca. **141.000**
flere husstande i Danmark i 2040*

Vi har **1.178.000**
enfamiliehuse i Danmark

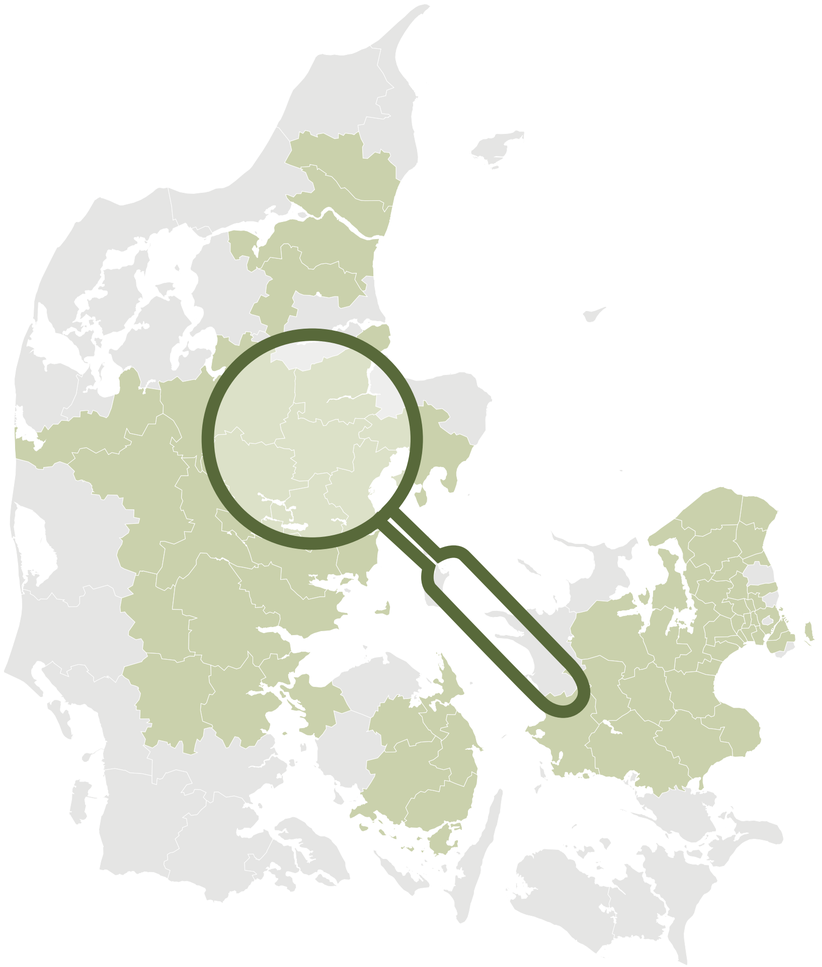
12 % af danske enfamiliehuse
skulle deles, for at få hjem nok til alle



*Vi har fremskrevet antallet af husstande i hver kommune fra 2026 til 2040 ud fra befolkningens alder og den måde, hver aldersgruppe bor på i dag. Det giver knap 141.000 flere husstande i hele landet.
Der er 1.178.000 beboede parcel- og stuehuse. 141.000 ÷ 1.178.000 = 12 %, hvis hvert delt hus giver én bolig mere.
Kilde: Danmarks Statistik, BOL103, BOL203, FAM55N, FRKM126, egen beregning. Nye husstande er fremskrevet pr. kommune ud fra befolkningens alder og nuværende boform.

Men er husene placeret i de kommuner, som vokser?

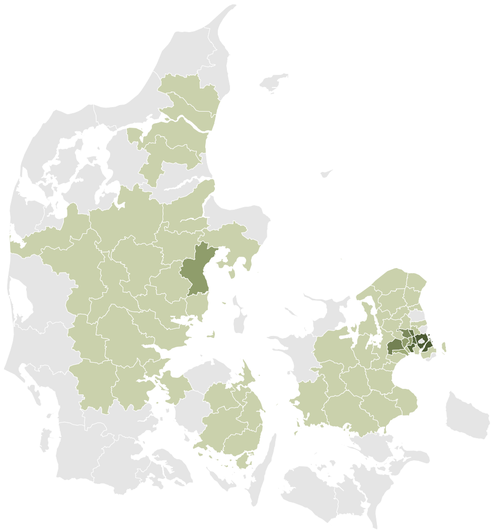
Og egner de sig til at blive delt ift. størrelse og eksisterende beboere?



Vi har lavet tre forskellige scenarier for at belyse potentialet

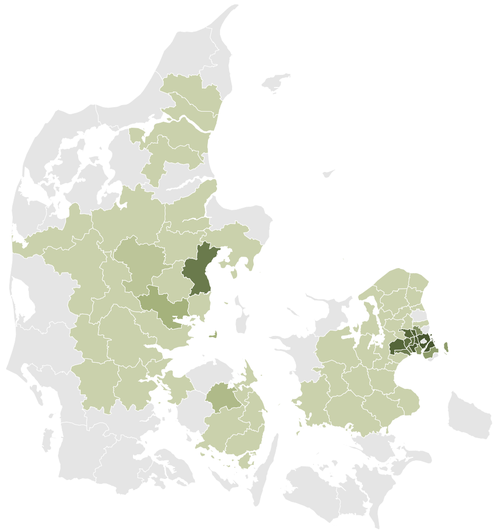
Alle scenarier bruger de samme nye husstande. Det eneste, der ændrer sig, er hvilke huse der tæller med.

Vi ser kun på de 63 kommuner, hvor antallet af husstande stiger. Her kommer der 161.363 nye husstande. Tallet er højere end landstallet på knap 141.000, fordi de 35 kommuner, der får ca. 20.600 færre husstande, ikke trækkes fra.



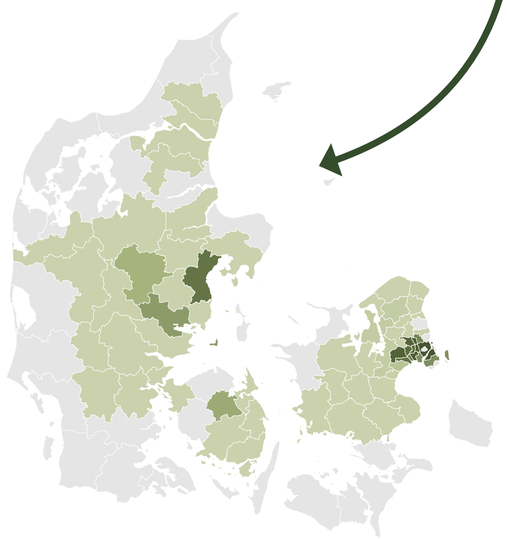
Scenarie 1

Hvor mange boliger får vi, hvis vi opdeler **huse fra 125 m² med 1-2 beboere**?



Scenarie 2

Hvor mange boliger får vi, hvis vi opdeler **huse fra 150 m² med 1-2 beboere**?



Scenarie 3

Hvor mange boliger får vi, hvis vi opdeler **huse fra 150 m² med 1-2 beboere, 50 år og derover**?

Sådan har vi regnet

Kandidathuse pr. kommune

Parcelhuse, der er store nok til at blive delt, og hvor der i dag bor én eller to personer.

Kriterierne for kandidathuse tilpasses i de tre scenarier.

÷

Nye husstande pr. kommune

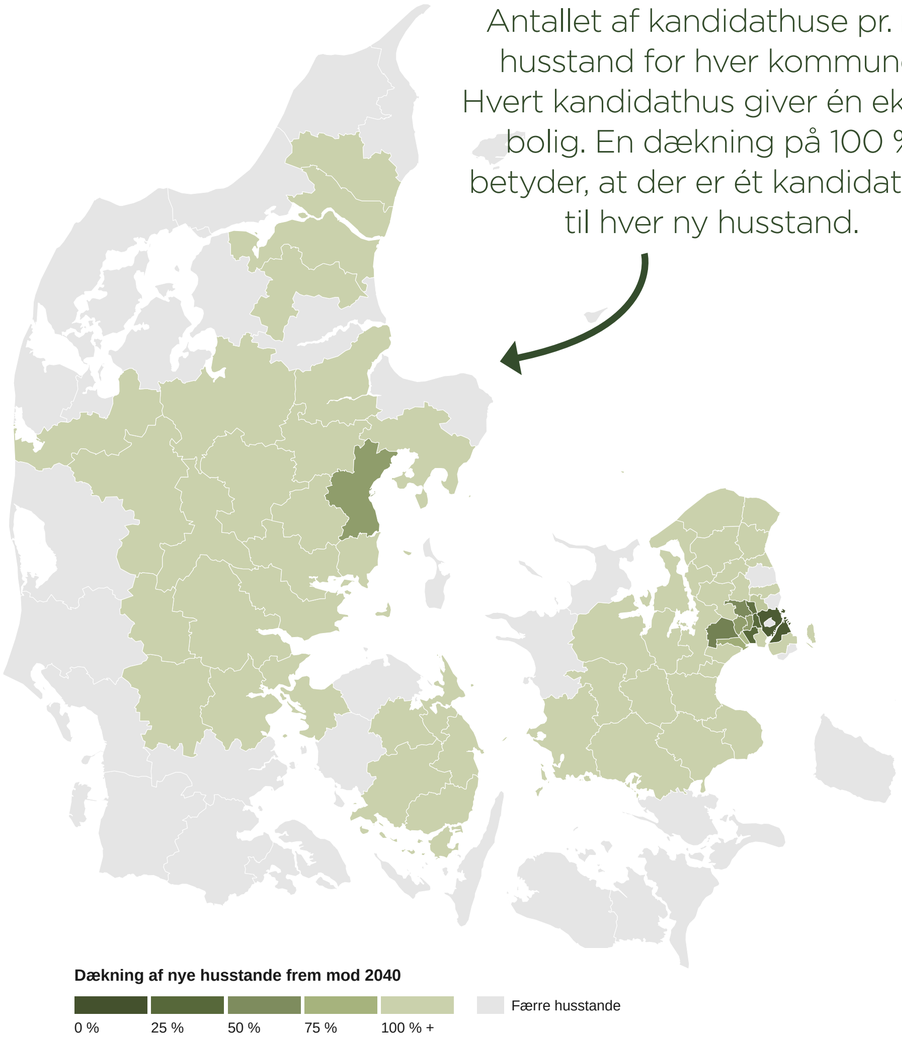
Fremskrevet antal nye husstande frem mod 2040.

Kriterierne for nye husstande er ens på tværs af scenarier.

=

Dækning

Antallet af kandidathuse pr. ny husstand for hver kommune. Hvert kandidathus giver én ekstra bolig. En dækning på 100 % betyder, at der er ét kandidathus til hver ny husstand.



Kilde: Danmarks Statistik, BOL103, BOL203, FAM55N, FRKM126, egen beregning. Nye husstande er fremskrevet pr. kommune ud fra befolkningens alder og nuværende boform.

Eksempel:
Roskilde Kommune

3.302 kandidathuse

Parcelhuse beliggende i Roskilde Kommune fra 150 m² med 1-2 beboere

÷

3.049 nye husstande

Fremskrivning for Roskilde Kommune frem mod 2040.

=

108% dækning

Dækningen er over 100%, hvilket betyder, at hvis alle kandidathuse resulterede i én ekstra bolig, kunne hele Roskilde Kommunes boligbehov til nye husstande frem mod 2040 potentielt kunne dækkes uden at skulle bygge nyt.



Kilde: Danmarks Statistik, BOL103, BOL203, FAM55N, FRKM126, egen beregning. Nye husstande er fremskrevet pr. kommune ud fra befolkningens alder og nuværende boform.

Scenarie 1

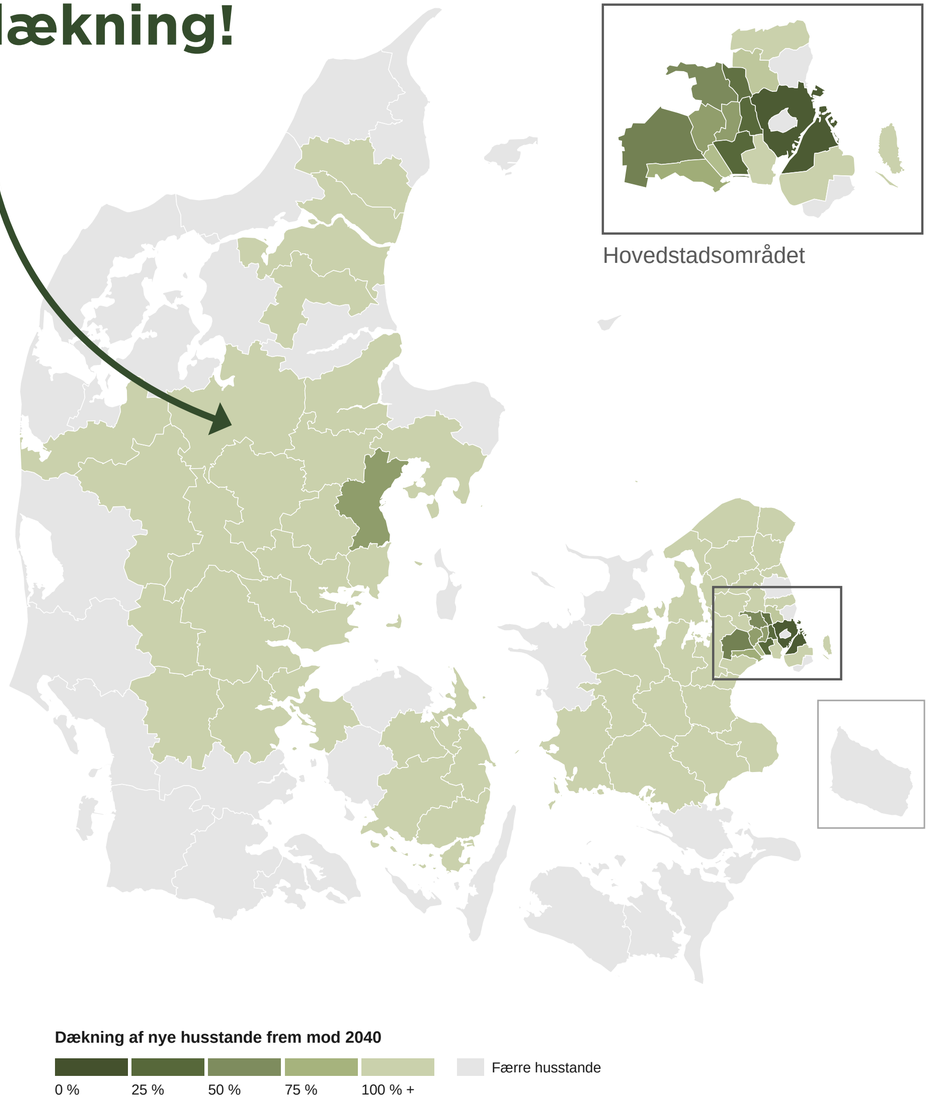
Hvad hvis vi opdeler huse fra 125 m² med 1-2 beboere?

Sådan er tallet regnet: I de 63 kommuner, hvor husstandene bliver flere, er der 296.801 parcelhuse på mindst 125 m² med 1-2 beboere. Der kommer 161.363 nye husstande i de samme kommuner.

296.801 ÷ 161.363 = 184 %.

Hver kommune er også regnet for sig: i 51 af de 63 er der flere kandidathuse end nye husstande. Tallet i parentes ved hver kommune til højre er kommunens egen dækning.

184 % dækning!



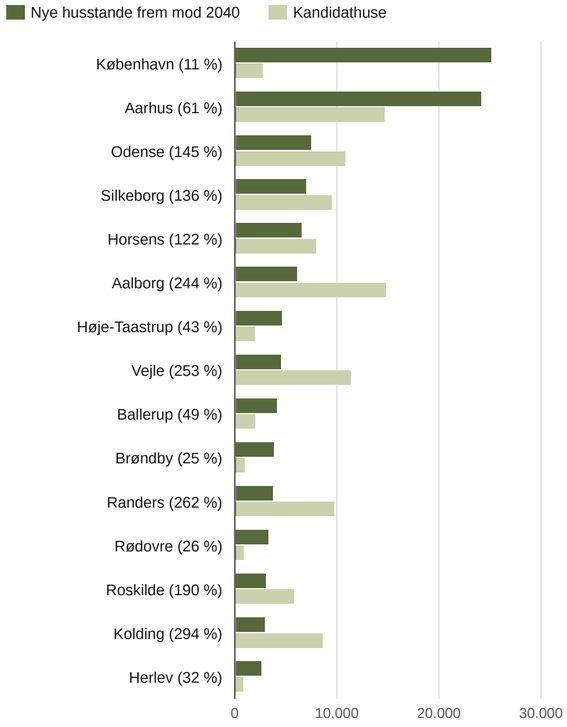
Hovedstadsområdet

Kriterier for kandidathuse

Husstørrelse: mindst 125 m²
Beboere: 1-2 personer
Alder: ingen grænse
Opdeling: én ekstra bolig pr. hus

Alle husstande med 1-2 beboere tæller med, uanset alder.

De 15 kommuner med flest nye husstande frem mod 2040



Kilde: Danmarks Statistik, BOL103, BOL203, FAM55N, FRKM126, egen beregning. Nye husstande er fremskrevet pr. kommune ud fra befolkningens alder og nuværende boform. Kommunegrænser: Geodatastyrelsen, forenklet. Bornholm er flyttet mod vest.

Scenarie 2

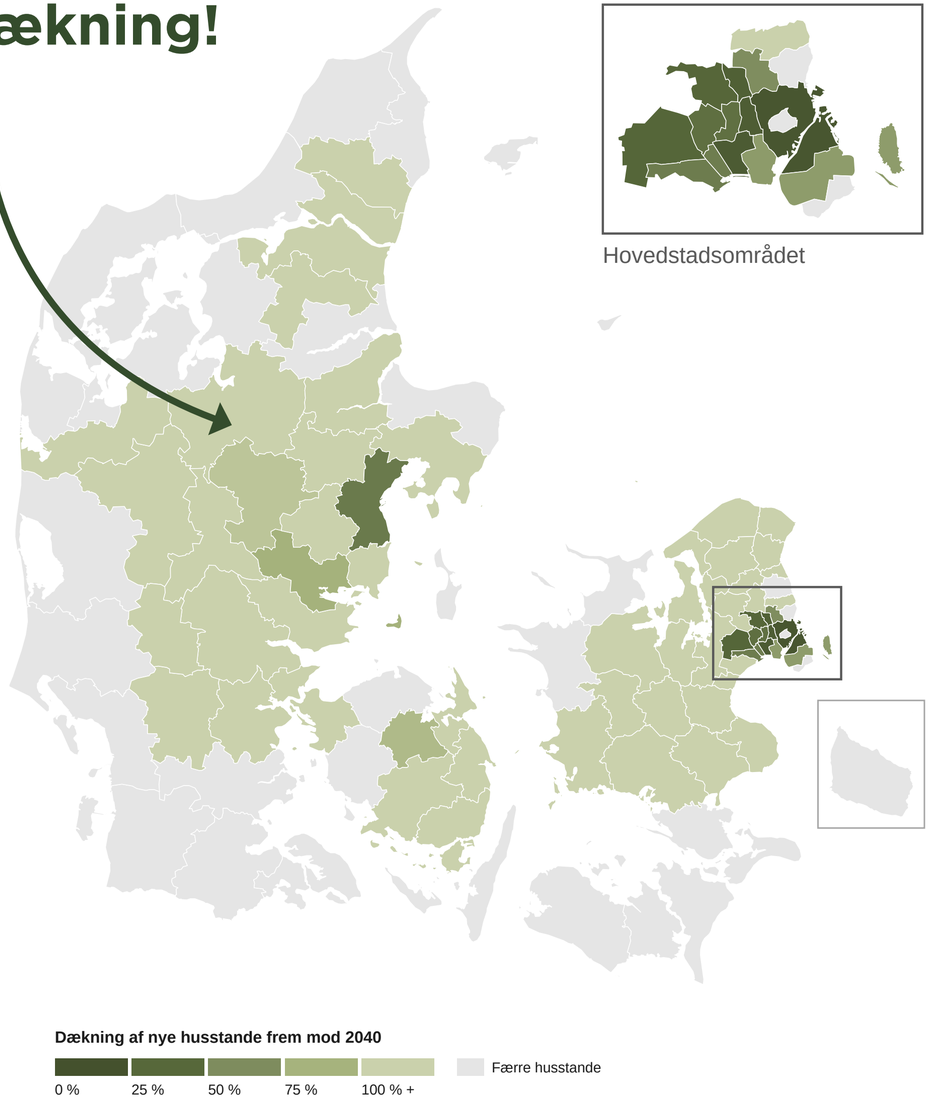
Hvad hvis vi opdeler huse fra 150 m² med 1-2 beboere?

Sådan er tallet regnet: I de 63 kommuner, hvor husstandene bliver flere, er der 181.134 parcelhuse på mindst 150 m² med 1-2 beboere, mod 161.363 nye husstande.

181.134 ÷ 161.363 = 112 %.

I 46 af de 63 kommuner er der kandidathuse nok. I København er der kandidathuse til 5 % af de nye husstande, i Aarhus 38 %.

112 % dækning!

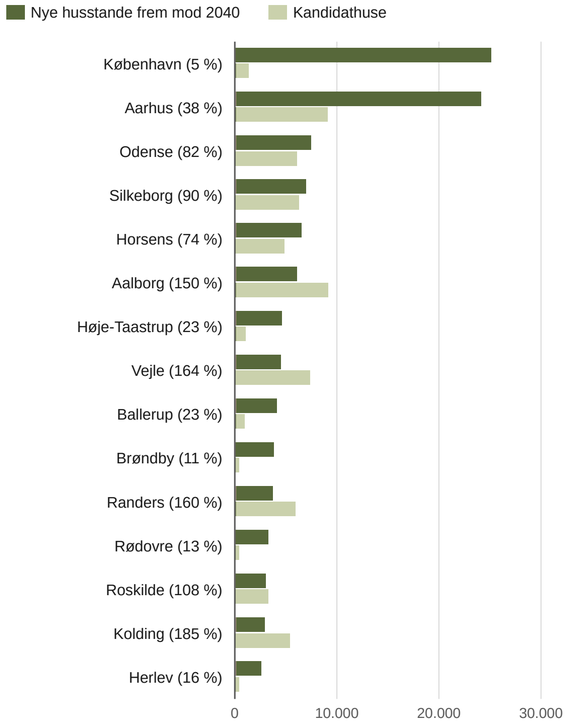


Kriterier for kandidathuse

Husstørrelse: mindst 150 m²
Beboere: 1-2 personer
Alder: ingen grænse
Opdeling: én ekstra bolig pr. hus

Alle husstande med 1-2 beboere tæller med, uanset alder.

De 15 kommuner med flest nye husstande frem mod 2040



Kilde: Danmarks Statistik, BOL103, BOL203, FAM55N, FRKM126, egen beregning. Nye husstande er fremskrevet pr. kommune ud fra befolkningens alder og nuværende boform. Kommunegrænser: Geodatastyrelsen, forenklet. Bornholm er flyttet mod vest.

Scenarie 3

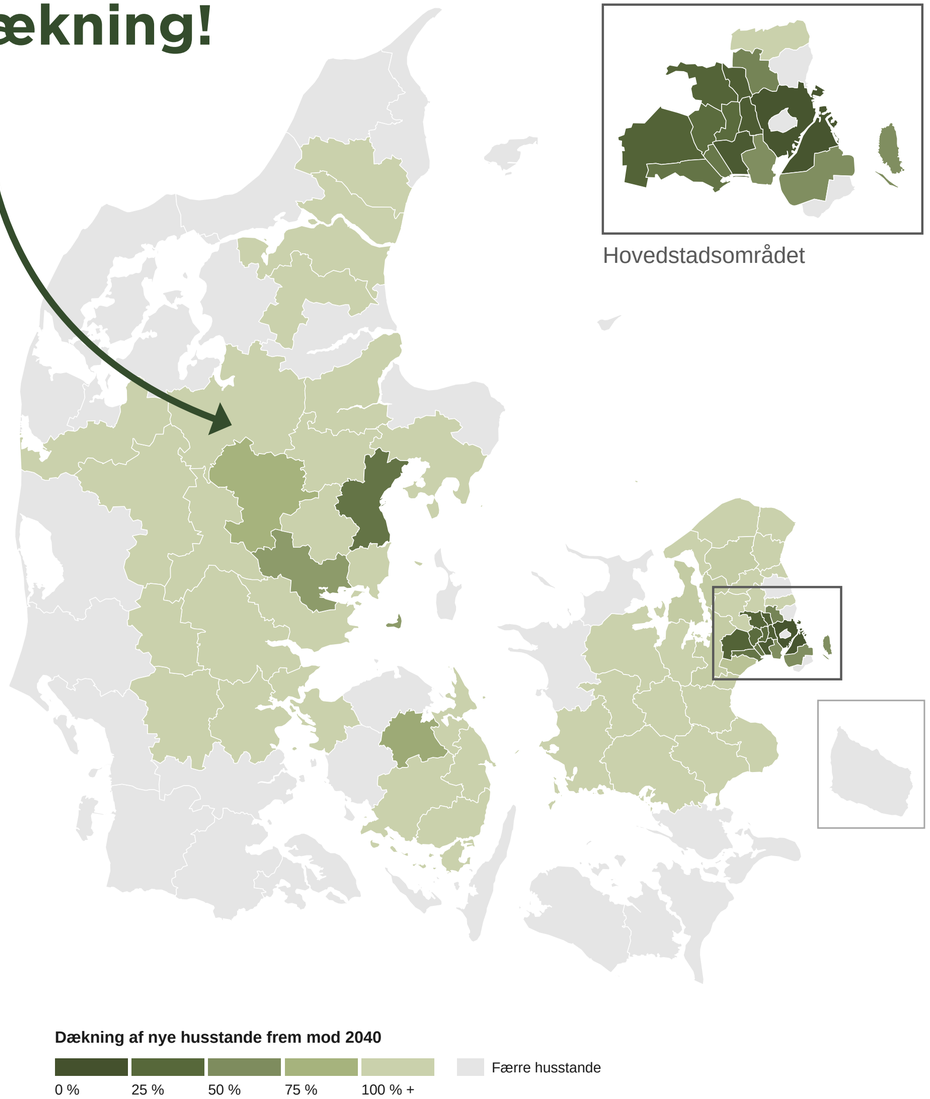
Hvad hvis vi opdeler huse fra 150 m² med 1-2 beboere, 50 år og derover?

Sådan er tallet regnet: Danmarks Statistik opgør ikke husets størrelse sammen med beboernes alder. Vi har derfor brugt parcelhuse med 5+ værelser og regnet ud, hvor stor en andel af beboerne med 1-2 personer der er 50 år eller ældre og ikke har hjemmeboende børn. På landsplan er det 84 %. Andelen er regnet pr. kommune og ganget på kandidathusene fra 150 m². Det giver 151.859 huse mod 161.363 nye husstande.

151.859 ÷ 161.363 = 94 %

Der er kandidathuse nok i 41 af de 63 kommuner.

94 % dækning!



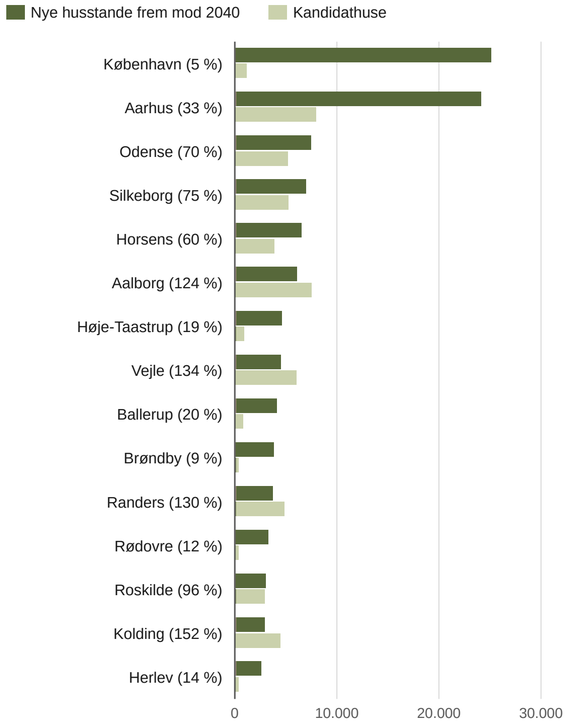
Hovedstadsområdet

Kriterier for kandidathuse

Husstørrelse: mindst 150 m²
Beboere: 1-2 personer
Alder: 50 år og derover, uden hjemmeboende børn
Opdeling: én ekstra bolig pr. hus

Aldersandelen er beregnet pr. kommune for parcelhuse med 5 værelser eller flere.

De 15 kommuner med flest nye husstande frem mod 2040



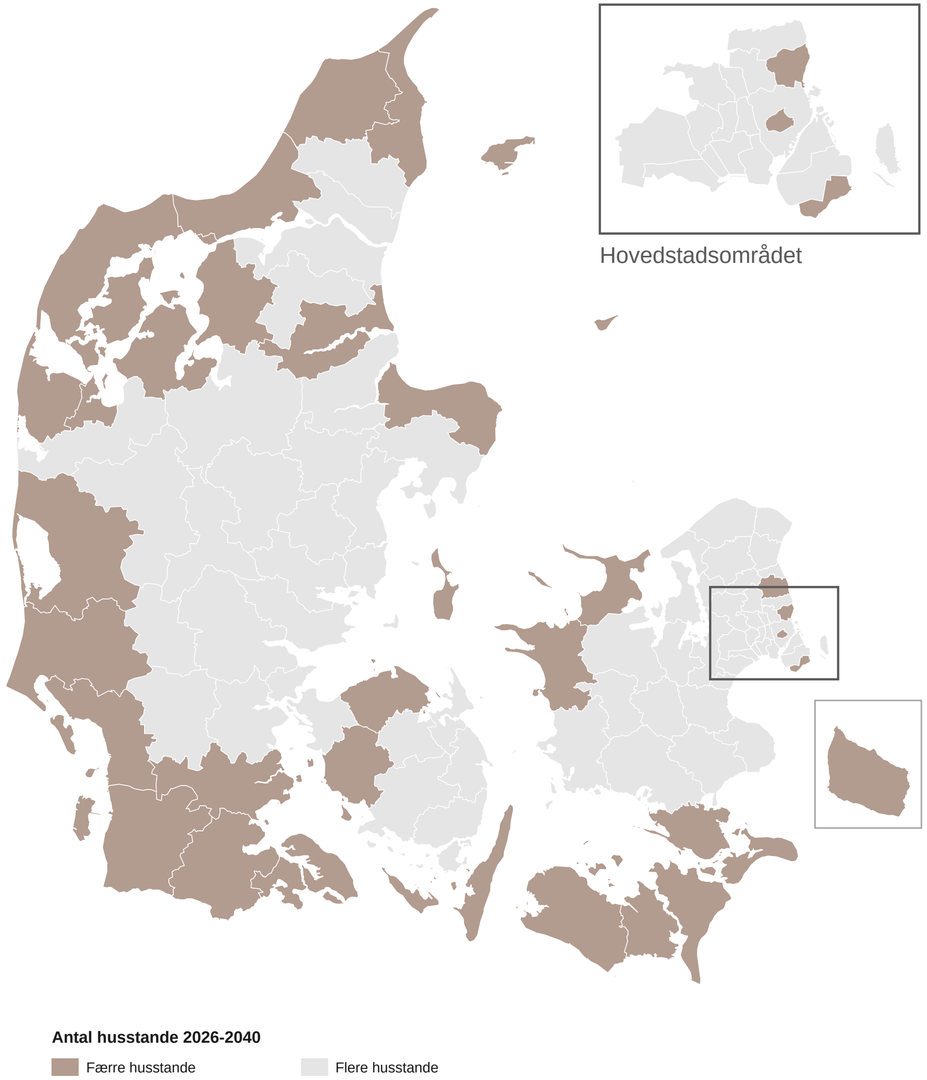
Kilde: Danmarks Statistik, BOL103, BOL203, FAM55N, FRKM126, egen beregning. Nye husstande er fremskrevet pr. kommune ud fra befolkningens alder og nuværende boform. Kommunegrænser: Geodatastyrelsen, forenklet. Bornholm er flyttet mod vest.

Hvad så med de kommuner, hvor husstandene bliver færre?

Huse fra 150 m² med 1-2 beboere

Sådan er det regnet: Kortet viser kommunerne, hvor fremskrivningen giver færre husstande i 2040 end i 2026. Der kommer ingen nye husstande at dække, så der er ingen dækningsprocent. Tallet viser kun, hvor mange kandidathuse der ligger i kommunerne.

Her falder indbyggertallet især, fordi befolkningen er ældre, så der dør flere, end der bliver født. Der flytter faktisk flere til, end der flytter fra (FRKM226). Der mangler derfor ikke boliger, men kommunerne kan bruge opdeling til at tiltrække nye beboere.

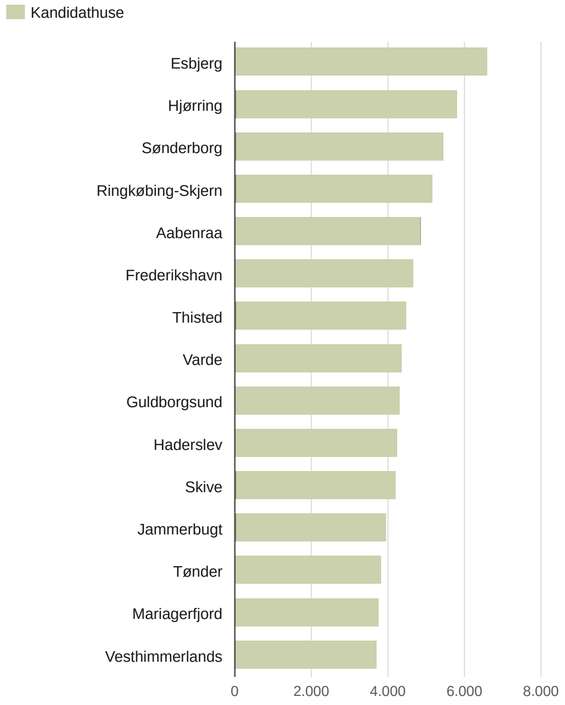


Kriterier for kandidathuse

Husstørrelse: mindst 150 m²
Beboere: 1-2 personer
Alder: ingen grænse
Opdeling: én ekstra bolig pr. hus

Alle husstande med 1-2 beboere tæller med, uanset alder.

De 15 kommuner med færre husstande, som har flest kandidathuse



Kilde: Danmarks Statistik, BOL103, BOL203, FAM55N, FRKM126, egen beregning. Nye husstande er fremskrevet pr. kommune ud fra befolkningens alder og nuværende boform. Kommunegrænser: Geodatastyrelsen, forenklet. Bornholm er flyttet mod vest.

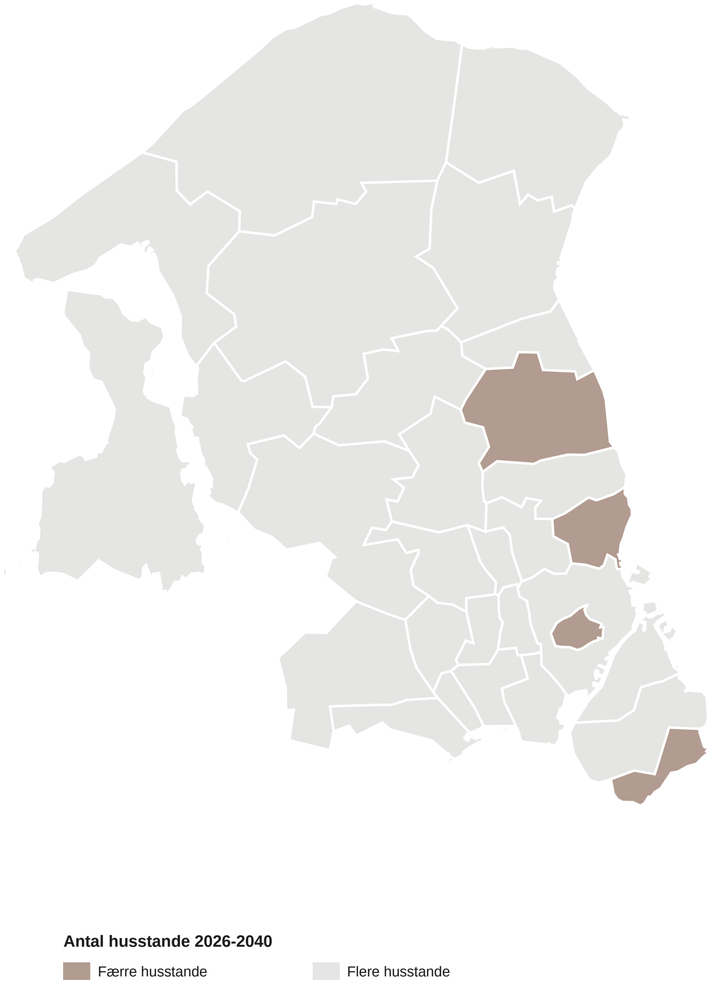
Mulighed for fortætning, hvor der ikke er ledige byggegrunde

Der er områder i landet, hvor indbyggertallet forventes at falde, selvom der er tryk på boligefterspørgslen.

En delvis forklaring kunne være, at der ikke tilføjes boliger, fordi kommunen er fuldt udbygget – der er ikke ledige byggegrunde.

Samtidig bor der fortsat færre mennesker i hvert hus, i takt med at aldersgennemsnittet stiger.

Her vil en åbning for deling af huse betyde, at der kan blive plads til flere. Fremskrivningen bygger på de seneste års flytninger, som er begrænset af de boliger, der findes. Den kan derfor ikke se efterspørgslen.



Kilde: Danmarks Statistik, BOL103, BOL203, FAM55N, FRKM126, egen beregning. Nye husstande er fremskrevet pr. kommune ud fra befolkningens alder og nuværende boform. Kommunegrænser: Geodatastyrelsen, forenklet. Bornholm er flyttet mod vest.

Så ja, husene ligger faktisk rimelig godt placeret i landet i forhold til behovet – med undtagelse af de tætte byområder, hvor oplandet må “tages i brug”

Men vil boligejere gerne dele?

En undersøgelse fra 2025 viser, at hele 19% af adspurgte boligejere godt kunne forestille sig at bo i en opdelt bolig allerede i dag. Til sammenligning skal ca. 12 % af husene deles.

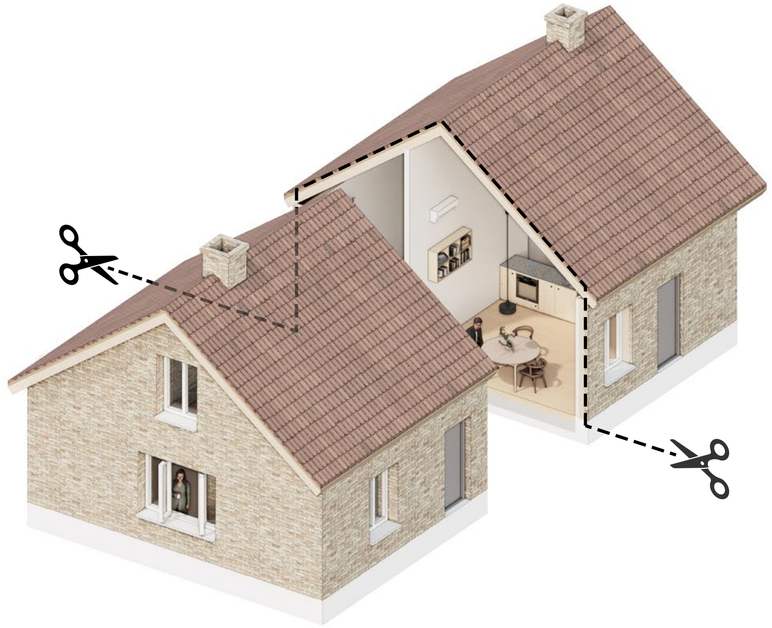
Et andet, men relateret spørgsmål ville være, hvad det enkelte boligkvarter som helhed gerne vil.

19%

kunne godt forestille sig at bo i en opdelt bolig i dag

64%

er åbne over for idéen om at bo i en opdelt bolig

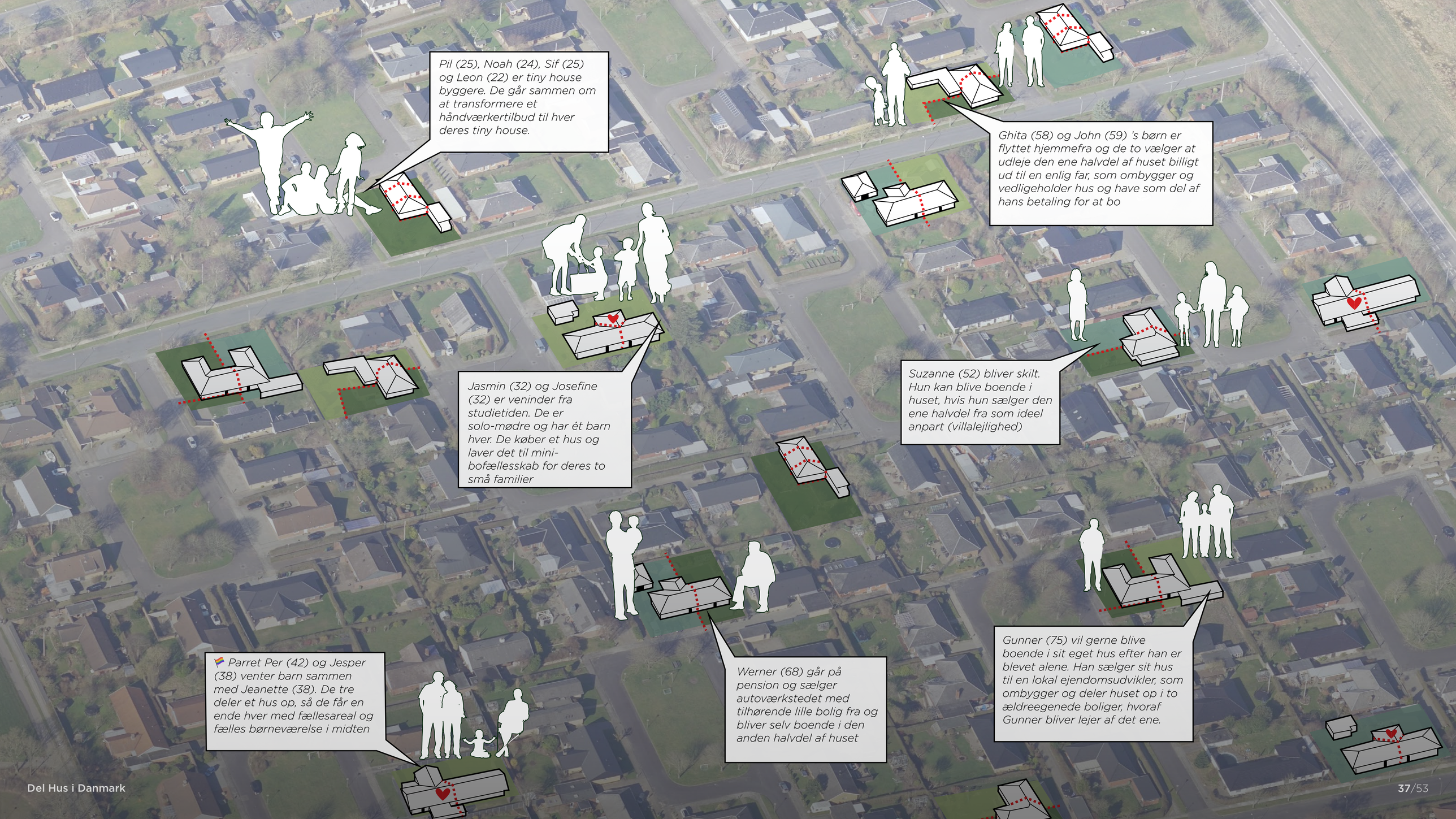


Kilde: Undersøgelse udført af Transition og ARK OIE
https://static1.squarespace.com/static/66b1d18d04b0285ccae51df0/t/69ef0e551738a972d1890152/1777274453692/Bevar+Mere+-+Vidensprojekt+-+Bevar%2C+del+og+bo+flere+sammen_rapport.pdf



Hvordan kunne det se ud i virkeligheden?

Hvis ca. 12% af enfamiliehuse i et boligområde deles op


Pil (25), Noah (24), Sif (25) og Leon (22) er tiny house byggere. De går sammen om at transformere et håndværkertilbud til hver deres tiny house.
Ghita (58) og John (59) 's børn er flyttet hjemmefra og de to vælger at udleje den ene halvdel af huset billigt ud til en enlig far, som ombygger og vedligeholder hus og have som del af hans betaling for at bo
Jasmin (32) og Josefine (32) er veninder fra studietiden. De er solo-mødre og har ét barn hver. De køber et hus og laver det til mini-bofællesskab for deres to små familier
Suzanne (52) bliver skilt. Hun kan blive boende i huset, hvis hun sælger den ene halvdel fra som ideel anpart (villalejlighed)
Parret Per (42) og Jesper (38) venter barn sammen med Jeanette (38). De tre deler et hus op, så de får en ende hver med fællesareal og fælles børneværelse i midten
Werner (68) går på pension og sælger autoværkstedet med tilhørende lille bolig fra og bliver selv boende i den anden halvdel af huset
Gunner (75) vil gerne blive boende i sit eget hus efter han er blevet alene. Han sælger sit hus til en lokal ejendomsudvikler, som ombygger og deler huset op i to ældreegenede boliger, hvoraf Gunner bliver lejer af det ene.



Del huset, del fællesskabet

Delehuse gør det muligt at bo for sig selv og alligevel have naboskabet tæt på. Fællesskabet kan tilpasses den enkeltes behov, og den hjælpende hånd ved siden af skaber tryghed og forebygger ensomhed.



4 | Hvad er næste skridt?

Byggeri

Byggelov og Bygningsreglement
Børne-, Ældre og Boligministeriet
Social- og Boligstyrelsen

Planforhold

Planloven
By-, Land- og Transportministeriet
Plan- og Landdistriktsstyrelsen

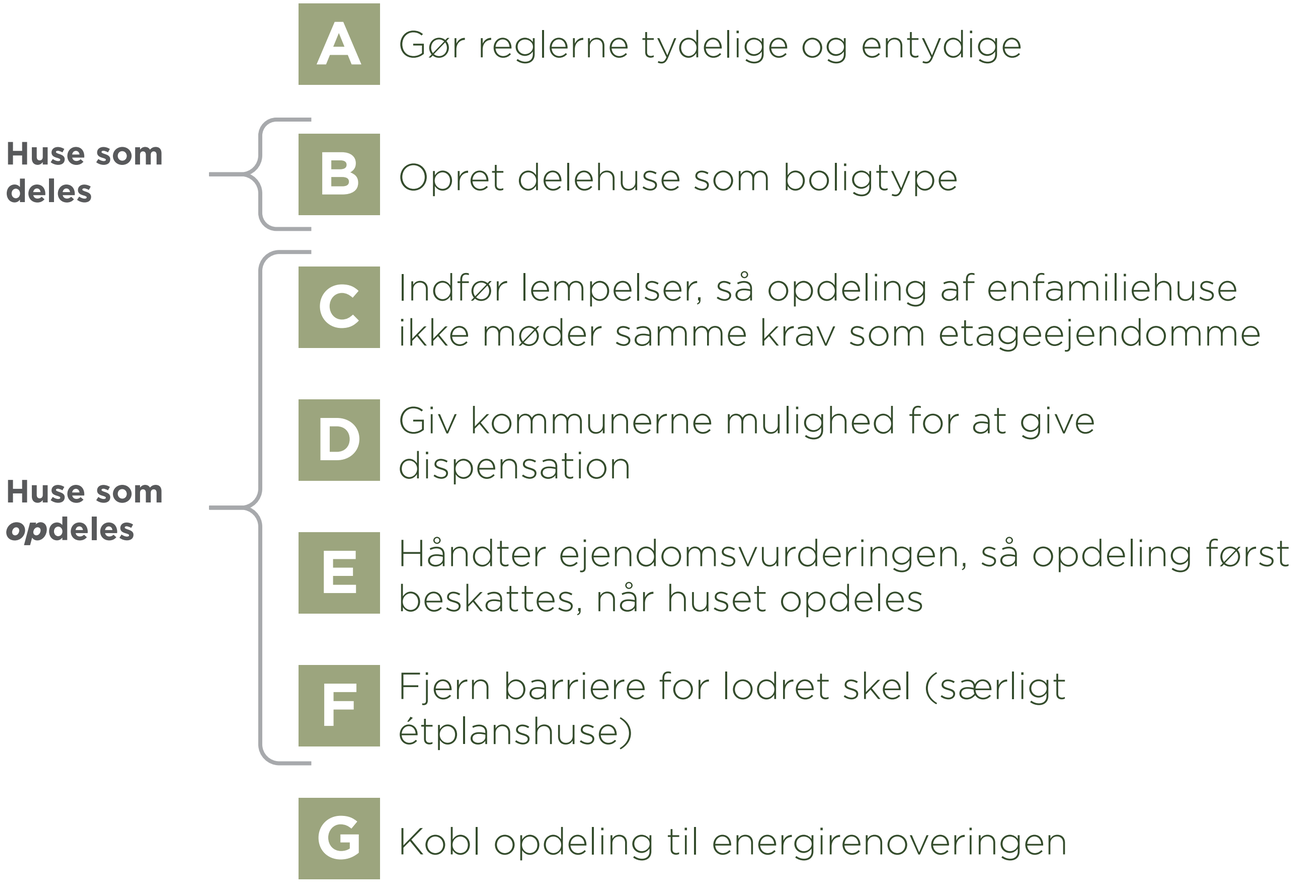
Økonomi

Ejendomsvurderingsloven
Skatte- og Vækstministeriet
Vurderingsstyrelsen

Barriererne for etablering af delehuse

Barriererne for etablering af delehuse fordeler sig under tre overordnede søjler: Byggeri, planforhold og økonomi.

	Byggeri Byggelov og Bygningsreglement Børne-, Ældre og Boligministeriet Social- og Boligstyrelsen	Planforhold Planloven By-, Land- og Transportministeriet Plan- og Landdistriktsstyrelsen	Økonomi Ejendomsvurderingsloven Skatte- og Vækstministeriet Vurderingsstyrelsen m.fl.
Nationalt niveau	- Opdeling udløser **uforholdsmæssigt store krav til ombygning** og certificeret brandrådgivning (ved vandret skel) ved opdeling. - Byggeloven § 10 A: **Barriere for lodret skel** (særligt relevant for opdeling af huse i ét plan)	- At man **ikke kan dispensere fra lokalplanernes anvendelsesbestemmelse**, hvor det ofte defineres, at der kun må være én bolig pr. grund.	- Potentialet for dobbelt- og flerfamiliehuse øger beskatningen for alle husene i et lokalplansområde - **ikke blot dem, som bliver delt op**.
Kommunalt niveau	- Ved helhedsvurderinger (ingen lokalplan) **er opdeling svær, fordi de ydre fysiske ændringer nødvendigvis bliver store, som reglerne er nu**. Særligt ved étplanshuse, når man skal kunne udstykke (Byggeloven § 10 A)	- Lokalplaner definerer ofte, at der **kun må være én bolig pr. matrikel.** Dette står i anvendelsesbestemmelsen, som ikke kan dispenseres fra som planloven er nu. - Derfor kræver opdeling af huse en ny lokalplan, temalokalplan, lokalplanstillæg e.l.	- Det trækker store ressourcer for kommunerne at lave ny lokalplan.
Husejerniveau	- Det er svært at få hjælp til opdeling. - **"Delehus-pakkeløsninger" mangler** fortsat hos rådgivere, lokale entreprenører og håndværkere.	- Det er svært for almindelige danskere **at overskue regler og proces for opdeling.**	- Det er **dyrt at dele op**, som forholdene er nu. - Det er svært **at optage lån til delehuse / huse med tre eller flere ejere** .



Syv konkrete anbefalinger

Vores anbefalinger til tiltag og ændringer i lovgivning er resultatet af kreative og udforskende samtaler og workshops med embedsfolk og politikere. Vores forhåbning er, at den udforskende tilgang på tværs af faggrupper og organisationer fortsætter i det videre arbejde.

Byggeri

Byggelov og Bygningsreglement
Børne-, Ældre og Boligministeriet
Social- og Boligstyrelsen

Planforhold

Planloven
By-, Land- og Transportministeriet
Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Økonomi

Ejendomsvurderingsloven
Skatte- og Vækstministeriet
Vurderingsstyrelsen m.fl.



Nationalt niveau

A Gør reglerne tydelige og entydige

B Opret delehuse som boligtype

C Indfør lempelser, så opdeling af enfamiliehuse ikke møder samme krav som etageejendomme

D Giv kommunerne mulighed for at give dispensation

E Håndter ejendomsvurderingen, så opdeling først beskattes, når huset opdeles

F Fjern barriere for lodret skel (særligt étplanshuse)

G Kobl opdeling til energirenoveringen

Byggeri Planforhold Økonomi

A

B

C

D

E

F

G

I dag er det svært at gennemskue regler og muligheder for at dele eller opdele huse.

Forskellige kommuner har forskellige retningslinjer og yder forskellig sagsbehandling på området.

Begge dele afholder boligejere og puster til et mørketal af ikke-lovliggjorte løsninger.

Gør det tydeligt og entydigt, hvad man ikke må - og hvad man godt må.

En tydeliggørelse og ensretning af reglerne vil lette særligt kommunernes kommunikationen og promoveringen af mulighederne for deling og opdeling.

Det vil betyde at eksisterende og kommende boligejere kan gennemskue, om og hvordan de kan dele og opdele hus og derfra evner at kaste sig ud i det.

Byggeri Planforhold Økonomi

A

B

C

D

E

F

G

I dag er der skrappe regler for delehuse og kollektive boformer herunder generationsboliger med fx to køkkener og separate indgangspartier.

Man risikerer som beboer i et delehus at falde mellem flere stole ift. indretning, ejerforhold, skat, forsikringer, sociale ydelser m.v.

Samtidig hersker et stort mørketal ift. hvor mange, som egentlig deler hus, og om forholdene er i orden.

Opret delehuse som ny officiel boligtype

...som ikke kræver byggetilladelse men blot en registrering som delehus/ kollektiv boligform ved kommunen – et trin "3½" på opdelingstrappen.

Det skal omfatte, at man må indrette til flere boenheder i et eksisterende enfamiliehus - fx to boenheder i et generationshus.

Alternativt kan indføres en mindre restriktiv praksis omkring indretning til flere boenheder i ét hus.

Det vil kaste lys over, hvor mange og hvordan man allerede bor sammen og åbne op for flere delehuse herunder generationsboliger. Det vil være en sikring af vilkårerne dem, som bor sammen.

OBS. Nye regler skal tilpasses, så boligtypen ikke kan misbruges til spekulation og social dumping.

En opdeling for særligt eksisterende villaer i flere etager møder store krav, når de skal deles op, fordi de bliver mødt af nuværende krav for etageejendomme.

Kravene betyder ofte, at det økonomisk ikke kan svare sig at opdele. Det er blandt andet brandkrav, krav til certificeret brandrådgivning, tilgængelighedskrav og konstruktionskrav, der gør opdeling for besværlig, uigennemskuelig og omkostningstung for almindelige danskere såvel som professionelle udviklere. Desuden belastes klima og miljø unødigt af overrenovering.

Indfør lempelser, så opdeling af eksisterende enfamiliehuse ikke møder samme krav som etageejendomme og nybyggeri.

Det vil gøre opdeling mere overkommelig og dermed betyde, at flere nuværende og kommende husejere vil opdele huse. Det vil betyde, at det økonomisk kan svare sig, at opdele huse i forbindelse med renovering, hvilket vil understøtte erhvervsudviklingen på området for både lokale håndværkere, rådgivere og ejendomsudviklere.

OBS. Lempelser skal balanceres med sikkerhed og kvalitet i boligerne. Inddrag aktører i branchen i udvikling af løsninger, som kan skabe god brandsikkerhed specifikt ved opdeling af enfamiliehuse.

Ofte forhindrer kommuners lokalplaner, at man opdeler enfamiliehusene. Begrænsningen i anvendelse står i anvendelsesbestemmelserne, som kommunerne ikke kan dispensere fra, som planloven er nu.

Så længe opdeling af en eksisterende bolig strider mod lokalplanens anvendelsesbestemmelse, kræver hver enkelt tilladelse en ny plan eller tiltag, hvilket er en krævende proces for kommunen. Samtidig åbner en ny lokalplan op for øget ejendomsbeskatning for alle de huse, som nu kan opdeles - også dem, som ikke ønsker opdeling.

Giv kommunerne mulighed for at dispensere fra lokalplanernes anvendelsesbestemmelse, så man kan opdele uden lokalplansændring.

Det vil give kommunerne bedre mulighed for at planlægge for og understøtte opdeling af enfamiliehuse specifikt i områder, som egner sig til formålet. Samtidig forhindrer det, at alle i området får øget ejendomsbeskatning.

OBS. Det er vigtigt at forhindre, at dispensation giver incitament til nedrivning og nybyg af dobbelthuse. Derfor bør dispensationen være betinget af, at den tilladte bebyggelsesprocent fastholdes og/eller at opdelingen sker indenfor den eksisterende bygningskrop.

Det er vigtigt, at dispensationer fortsat sker med afsæt i kommunens planlægning – bosætningsstrategi, arkitekturpolitik, helhedsplaner mv.

A
B
C
D
E
F
G

Med det nye ejendomsvurderingssystem risikerer alle enfamiliehuse i et lokalplansområde at få øget ejendomsbeskatning, hvis der bliver indført en ny lokalplan, som tillader opdeling.

Dette mindsker selvsagt incitamentet til at bakke om en lokalplan, som også går ud over de husejere, som ikke har tænkt sig at opdele deres hus.

Tilpas tiltagene, så skattestigningen kun vil omfatte de huse, som reelt bliver opdelt.

Eller som minimum at ejendomsskattestigningen i området bliver kendt forud for en eventuel ny lokalplan.

Det vil forhindre, at en forventning om øget beskatning får kommuner og naboer til at arbejde imod opdelinger i lokalområdet.

Under nuværende lovgivning skal man udstykke, altså opdele i to matrikler, hvis man vil opdele et étplanshus.

Denne form for udstykning er stort set umulig for de ca. 450.000 60'er og 70'er-parcelhuse, vi har i Danmark, uden ændringer i kommunens administrative grundlag (kommuneplan, lokalplaner mv.). En standard udstykning kræver nemlig, at grunden er over 1400 m^2, men de fleste parcelhusgrunde kun er omkring 700 m^2.

En udstykning, hvis den føres ud i livet, kræver desuden uforholdsmæssigt store fysiske forandringer og ombygninger (ekstra adgang til offentlig vej, område til affaldsfraktioner, ekstra tilslutning, herunder opdeling af vand, kloak, el og varme). De ydre ombygningers omfang betyder ofte, at opdelingen ikke ville blive godkendt i en helhedsvurdering – og vil møde beklagelse af naboer, som helst ser, at villavejen ikke fysisk ændrer karakter.

Fjern barrierer for lodret skel.

Gør det lettere at dele étplanshusene midtpå, uden at man skal kunne udstykke i flere matrikler. Gør det i stedet muligt at lave ejerlejligheder.

Det vil betyde, at etplans-enfamiliehuse (typiske 60'er og 70'er parcelhuse) i områder, som pt. ikke kan udstykkes pga. af kommunens regler om mindste grundstørrelse, får en åbning for at kunne opdeles i ejerlejligheder. Og det betyder at det i flere tilfælde økonomisk kan svare sig at opdele, og at opdelingen kan ske uden så store ændringer i forhaven og på villavejen.

OBS. Justeringer i Byggeloven § 10 A skal koordineres med justeringer i Ejerlejlighedsloven § 12.

Millioner af huse på tværs af EU skal de kommende år renoveres og energirenoveres. Deling og opdeling af husene kan fungere som løftestang for renoveringsbølgen.

Selvom deling og opdeling af ens eget hus kan give en lejeindtæg eller indtægt fra salg på sigt, er den store mellemfinansiering til ombygning en stor økonomisk barriere. Den faglige usikkerhed og manglen på viden hos husejerne gør barrieren endnu større.

Kobl opdeling til energirenoveringen.

Design tiltag – tilskudsordninger, energivejledning, kampagner, mellemfinansieringsordninger mv. omkring renoveringer og energirenoveringer af landets boliger, så de spiller sammen med deling og opdeling af husene.

Tilskud og processuel hjælp får husopdelinger og renoveringsbølge til at understøtte hinanden.

Det kan være tungen på vægtskålen, der får husejerne til at dele deres hus og bo på mindre plads, hvormed både energiforbruget pr. person falder og energimærket får et hak opad.

Byggeri
Byggelov og Bygningsreglement
Børne-, Ældre og Boligministeriet
Social- og Boligstyrelsen

Planforhold
Planloven
By-, Land- og Transportministeriet
Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Økonomi
Ejendomsvurderingsloven
Skatte- og Vækstministeriet
Vurderingsstyrelsen m.fl.



Nationalt niveau

A	Gør reglerne tydelige og entydige
B	Opret delehuse som boligtype
C	Indfør lempelser, så opdeling af enfamiliehuse ikke møder samme krav som etageejendomme
D	Giv kommunerne mulighed for at give dispensation
E	Håndter ejendomsvurderingen, så opdeling først beskattes, når huset opdeles
F	Fjern barriere for lodret skel (særligt étplanshuse)
G	Kobl opdeling til energirenoveringen



Husejerniveau

Ændringer på nationalt niveau vil bane vejen for skalering

Tiltag på nationalt niveau vil skabe grundlag for erhvervsudvikling, nye services og finansieringsprodukter for den private husejer, som vil dele eller opdele et hus.



Lempelser skal gå hånd i hånd med by- og boligkvalitet

Der skal lempelser og fordele nok til, at der kommer skub i deling og opdeling af huse. Samtidig skal lempelserne nøje afstemmes, så de ikke reducerer kvaliteten af boligerne og boligområderne.


Boliger til alle
Forsvarligt klima- og ressourceaftryk
Bevaring af det, vi holder af

Tak!

Del Hus i Danmark
Præsentation
24. November 2026

Udarbejdet af
EFFEKT Arkitekter – Kasper Ellegaard, Otto Hallstrup & Sinus Lynge
DelHus/Vigør – Louise Heebøll
www.effekt.dk/delhus | *www.delhus.dk* | *www.vigor.studio*

Tak for at bidrage til projektet til Tobias Zacho Larsen fra Arkitektforeningen, Signe Christiansen fra Concito, Helena Reumert Gjerding fra Kontraadvokater og landinspektør Terese Kalic.

Tak til Dreyers Fond for økonomisk støtte til projektet.

Kontakt
Kasper Ellegaard, EFFEKT
ke@effekt.dk

Louise Heebøll, DelHus / Vigør
louise@delhus.dk

Med støtte fra DREYERSFOND

